

- 31. ISCRIZIONI IPOTECARIE O ALTRI VINCOLI
- 32. STIMA DEGLI IMMOBILI

E. TERRENI SITI NEL COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO (BG) – DA PAG. 61

- 33. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E DEI BENI
- 34. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA
- 35. NOTIZIE URBANISTICHE
- 36. PROVENIENZA
- 37. ISCRIZIONI IPOTECARIE O ALTRI VINCOLI
- 38. STIMA DEI BENI

F. RIEPILOGO e CONCLUSIONI – DA PAG. 67

A. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI GHEDI (BS)

1. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un insediamento produttivo industriale e di un'abitazione singola ubicati nel comune di Ghedi (BS) in via Sabotino rispettivamente ai civici 12 e 6. La zona, semicentrale rispetto al centro dell'abitato, è dotata di parcheggi ed aree adibite a verde. All'interno del suddetto insediamento industriale, fino a circa sei anni fa, era attivo un cotonificio.

Il compendio industriale è piuttosto ampio ed è articolato in disparati edifici costruiti in diversi periodi storici a partire dagli inizi del 1900. La tipologia edilizia è del tutto disomogenea, infatti si trovano edifici con coperture con volte a tirante, altri con shed e prefabbricati di più recente edificazione. Completano il complesso la palazzina uffici, la mensa, gli spogliatoi ed il locale infermeria. In linea di massima l'intero complesso immobiliare versa in stato di abbandono ed è stato oggetto di numerose ruberie, soprattutto per quanto riguarda la parte impiantistica nel tentativo di recuperare materiale di pregio, anche se complessivamente le strutture paiono ancora utilizzabili previo opportuno intervento di ripristino.

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

Le strutture portanti verticali dei capannoni sono costituite da pilastri in c.a., le orizzontali da travi in cemento armato ed i solai in coppelle di c.a. prefabbricato. Le altezze dei vari locali, desunte dalle schede catastali e dal sopralluogo sul posto, si attestano tra i 7,00 e 8,00m per i magazzini e 3,75m per gli uffici. I locali accessori presentano altezze variabili.

Il comparto immobiliare affaccia sulla Strada Provinciale 24 (Brescia – Fiesse) che attraversa l'abitato di Ghedi e confina, inoltre, con la stazione ferroviaria omonima sulla linea Brescia – Parma. All'ex cotonificio si accede anche dalla SP24 lungo la quale è dislocato l'accesso carrabile un tempo destinato all'ingresso dei mezzi pesanti.

Gli immobili oggetto di stima sono dislocati su una superficie catastale di circa 33.980,00mq, e si sviluppano, per quanto concerne la sola parte industriale, fondamentalmente al piano terra e comprende magazzini, reparti lavorazione e locali accessori. Al piano interrato ed al piano primo si trovano cunicoli e/o sottopalchi destinati agli impianti per il trattamento dell'aria visto che lo svolgimento dell'attività richiedeva condizioni di temperatura ed umidità costanti.

I portoni di accesso ai capannoni sono con struttura in metallo/materiale plastico, i pavimenti in battuto di cemento. I tamponamenti dei servizi igienici sono semplici tavolati rivestiti in piastrelle di qualità corrente, così come i pavimenti degli stessi.

La palazzina uffici, con spogliatoi, mensa e infermeria, presenta muri in laterizio per quanto riguarda le partizioni portanti verticali e solette miste in laterocemento per le partizioni orizzontali. I tamponamenti sono in pannelli di calcestruzzo prefabbricato e muratura. L'edificio presenta locali anche al primo piano ed è caratterizzata da divisorii in tavolati tradizionali con forati da 8/12cm intonacati e tinteggiati, le porte interne in legno. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo alimentato a gas metano per mezzo di caloriferi dislocati in tutti i locali. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia con prese incassate in ogni locale e

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@fiscali.it

C.F. V1CPIR62E29A246P P.IVA 01947680169



comprende diverse prese telefoniche. I pavimenti sono in ceramica smaltata, i fessoi intonacati e tinteggiati e le pareti dei bagni rivestite. Un piccolo locale destinato a guardiola funge anche da disimpegno in quanto mediante una stretta scala si accede all'abitazione del custode al livello superiore. Tale edificio ospita anche i locali spogliatoi, l'infermeria e la mensa.

Il villino unifamiliare, edificato negli anni 50, si sviluppa su tre livelli:

- seminterrato con box, cantina/lavanderia, wc e locale caldaia;
- piano rialzato con ingresso principale (lato ovest) e secondario (lato est), cucina, due vani giorno, una camera e ampia scala che serve i diversi livelli;
- piano primo con bagno, tre camere da letto, locale con camino e terrazzo comune ai due locali con affaccio verso sud.

La pianta è squadrata con ingresso/scala centrali con disposizione lungo l'asse est-ovest. L'altezza libera del seminterrato è pari a ml.2.30, mentre l'altezza dei piani abitabili è di ml.2.90.

Sui quattro lati, l'abitazione, dispone di area verde di pertinenza. In via Sabotino sono collocati sia l'accesso pedonale che l'accesso carrabile rispettivamente ai civici 6 e 8. L'immobile era destinato, verosimilmente, ad abitazione del custode.

Le caratteristiche costruttive del villino potrebbero essere le seguenti:

- muratura tradizionale portante;
- solai in laterocemento gettati in opera;
- copertura a falde in muricci e tavelloni con manto in tegole;
- tavolati interni in forati da 8/12cm.

Le finiture sono di medio livello:

- rivestimento di tutti i pavimenti con moquettes (escluso bagno, cucina e seminterrato);
- serramenti in legno con vetri doppi;

- fapparelle in materiale plastico;
- infonaco civile tinteggiato;
- bagni e cucina con pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- porte in legno cieche a battente.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo alimentato a gas metano per mezzo di caloriferi dislocati in tutti i locali abitativi. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia con prese incassate in ogni locale e comprende impianto TV e telefono. Gli impianti presumibilmente andrebbero rivisti ed adeguati alla vigente normativa.

Rendere di nuovo abitabile l'immobile richiederebbe anche un intervento completo di riqualificazione acustica e termica in ottemperanza alle normative attuali.

Al momento l'immobile è completamente abbandonato e necessita di opere di ristrutturazione totale essendo anche stato occupato ed utilizzato abusivamente. Lo stesso dicasi per la pertinenza a verde esterna che necessita di opere di pulizia e di manutenzione.

Il contesto all'interno del quale il compendio immobiliare risulta inserito è di tipo misto industriale-residenziale e pertanto in ottica futura si presta ad una riconversione dell'intera area anche in virtù del fatto che le urbanizzazioni primarie e secondarie risultano complete.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

a) Comune di Ghedi, catasto fabbricati N.C.T. (via Sabotino civico 6 – villino e box):

- foglio 22, particella 221, subalterno 1, cat. A/7
- foglio 22, particella 221, subalterno 2, cat. C/6

Comune di Ghedi, catasto terreni, (via Sabotino civico 6 – area di pertinenza):

- foglio 22, particella 221, ente urbano



Quest'ultimo bene registrato a Catasto Terreni in realtà non risulta ipotecato, ma è strettamente connesso all'abitazione e ne costituisce una parte inscindibile pertanto verrà considerato ai fini stima.

b) Comune di Ghedi, catasto fabbricati N.C.T. (via Sabotino civico 12 - opificio):

- foglio 22, particella 173, cat. D/1

3. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

a) Comune di Ghedi, catasto fabbricati N.C.T., foglio 22, particella 221, sub 1 e 2:

- autorizzazione del 04.09.1952 prot. n. 5798 per costruzione casetta singola;

- certificato di agibilità del 25.06.1953 prot. n.3937;

- C.E. 155/85 del 17.09.1985 prot. n. 5864 per copertura terrazza esistente;

- autorizzazione del 11.09.1986 prot. n. 7205 per opere di manutenzione straordinaria della copertura.

Si segnala la necessità di provvedere ad un aggiornamento catastale in quanto a piano terra i locali sono quattro e non tre (il vano esposto a sud è diviso in due come sui disegni di concessione).

b) Comune di Ghedi, catasto fabbricati N.C.T. foglio 22, particella 173:

- Licenza di costruzione del 14.11.1974 prot. n.860/926, Reg. Costr. n.54/70, quale variante della Licenza datata 01.06.1970, inerente la costruzione di nuovi fabbricati e la sistemazione dei fabbricati esistenti. Segue permesso di agibilità del 25.10.1983 n.1274/UT relativa al nuovo capannone;

- C.E. del 18.10.1977 prot. n.900/UT, R.C. n.143/77, per modifiche spazi destinati a ballatoi;

- C.E. del 10.11.1977 prot. n.1087/UT, R.C. n.156/77, per costruzione locale pompe del nuovo pozzo;

- C.E. del 05.06.1986 prot. n. 3443, R.C. n.38/86, per costruzione tettoia (richiesta poi revocata su esplicita richiesta della proprietà);



PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- C.E. del 21.04.1987 prot. n.2046, R.C. n.52/87, per ampliamento capannone e costruzione nuovo capannone industriale;
- C.E. del 07.09.1988 prot. n. 2513, R.C. n.59/88, per costruzione cabina elettrica, locali compressori e servizi igienici;
- C.E. del 25.06.1988 prot. n. 4869, R.C. n.106/88, per costruzione di servizi igienici;
- Permesso di agibilità n.4797 del 30.11.1989 relativo alle P.E. nn. 52/87, 59/88 e 106/88 e relativo a fabbricato adibito a magazzino, cabina elettrica, servizi igienici e laboratorio;
- C.E. del 26.01.1989 prot. n. 9660, R.C. n.203/88, per opere di ristrutturazione generale;
- C.E. del 02.04.1990 prot. n. 2144, R.C. n.39/90, per opere di ristrutturazione e ricostruzione di porzione di capannone esistente;
- C.E. del 02.04.1990 prot. n. 2146, R.C. n.203/88, per opere di variante alla C.E. del 26.01.89;
- C.E. del 29.11.1993 prot. n. 2886, R.C. n.66/92, per mantenimento di capannoni previsti in demolizione con relativa sistemazione;
- C.E. del 18.02.1997 prot. n. 15615, R.C. n.125/96, per opere di costruzione tettoia metallica. Gli elaborati grafici allegati a quest'ultimo atto autorizzativo paiono confermare la corrispondenza tra stato dei luoghi e procedimenti edilizi intercorsi nel tempo.

4. PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di stima di proprietà Tessival s.p.a. sono pervenuti alla stessa mediante atto di fusione del Notaio Fausti datato 28.12.1994 con n. di repertorio 26398, n. raccolta 2773, registrato a Bergamo il 29.12.1994 al n.7300, serie I e trascritto a Brescia in data 17.01.1995 al n.1375/1070.

5. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

a) via Sabotino civico 6 - villino e box - foglio 22, particella 221, N.C.T.:

sub 1 - abitazione (piano rialzato e primo)	s.l.p. = mq.110,32x2 =	mq. 220,64
sub 1 - balcone (piano primo)	s.l.p. =	mq. 6,00

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. VLCP1R42E29A246P P.IVA 01947680169

P

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

sub 1 - locali seminterrati	s.l.p. =	mq. 79,00
sub 2 - box	s.l.p. =	mq. 36,00
part. 221 C.T. - area di pertinenza	s.l. =	mq. 1.185,43

Le superfici dedotte dalle schede catastali e dal progetto costruttivo dell'edificio, come sopra esposte, necessitano di essere differenziate mediante coefficienti tipicamente utilizzati in edilizia per la definizione di un valore economico (di stima, di vendita...) variabile secondo la tipologia e la destinazione del bene. Le superfici così calcolate vanno sommate e poi moltiplicate per il valore di mercato corrente nella zona di ubicazione considerando beni della stessa tipologia (ubicazione, finiture, stato di conservazione e manutenzione, dimensione, condizioni del mercato immobiliare della zona, congiuntura economica generale ...)

abitazione (piano rialzato e primo)	s.l.p. = mq. $110,32 \times 2 =$	220,64mq. +
balcone (piano primo)	s.l.p. = mq. $6,00 \times 0,5 =$	3,00mq. +
locali seminterrati	s.l.p. = mq. $79,00 \times 0,4 =$	31,60mq. +
box	s.l.p. = mq. $36,00 \times 0,6 =$	21,60mq. +
area di pertinenza	s.l. = mq. $1.185,43 \times 0,05 =$	59,27mq. =

totale superficie commerciale **336,11mq.**

b) via Sabotino civico 12 – opificio - foglio 22:

part. 173 – opificio

magazzini e imballaggio su via Sabotino (1875+2430)	s.l.p. =	4.305,00 mq.
reparti lavorazione e accessori (12.398+776+1.050)	s.l.p. =	14.222,00mq.
uffici, mensa, spogliatoi e infermeria (p.1. e p.1)	s.l.p. =	613,00mq.
cabina elettrica, c.t., c. frigorifera	s.l.p. =	800,00mq.
locali accessori piani interrati e 1° piano	s.l.p. =	1.697,00mq.

totale superficie commerciale **21.637,00mq.**

6. NOTIZIE URBANISTICHE

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@fiscali.it

C.F. V1CPT62E29A246P P.IVA 01947680169



PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

Il P.G.T. che disciplina dal punto di vista urbanistico il territorio del comune di Ghedi è stato adottato con delibera C.C. n.17 del 06.04.2009, modificato con variante 1 approvata con delibera C.C. n.44 del 29.11.2011, rettificato con delibera C.C. n.2 del 08.03.2012 e modificato con variante 3 approvata con delibera C.C. n.3 del 11.03.2014.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione ricade in zona AMBITO DI TRASFORMAZIONE – B5.

Le N.T.A. prevedono per la zona una completa riqualificazione dell'opificio dismesso mediante la demolizione dei capannoni esistenti e la successiva realizzazione di un complesso a destinazione mista, ovvero in parte residenziale, in parte commerciale ed in parte alberghiero con riqualificazione delle aree limitrofe. Le N.T.A. prevedono già la possibilità di apportare variazioni, nella misura massima pari al 30% della s.l.p. di ciascuna delle tre destinazioni d'uso prescritte. La volumetria massima è stabilita pari a 70.000,00 mc. ripartiti come segue:

- 22.500,00 mc. commerciale/terziario (pari a 7.500,00mc);
- 22.500,00 mc. ricettivo/alberghiero (pari a 7.500,00mc);
- 25.000,00 mc. residenziale (pari a 9.259,00mc);.

Per l'attuazione delle previsioni di P.G.T. è obbligatorio ricorrere agli strumenti del P.L., P.P., P.I.I. potendo suddividere l'intervento in più stralci funzionali, rimanendo comunque l'obbligo di redigere un progetto preliminare planivolumetrico e distributivo del comparto nella sua totalità al quale poi attenersi in sede di realizzazione per lotti.

7. ISCRIZIONI IPOTECARIE O ALTRI VINCOLI

- Iscrizione contro del 06.08.2004 – Reg. Part. 10366, Reg. Gen. 42138 – P.U. [REDACTED] n. 43952/7968 del 05.08.2004, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (annotazione n. 7680 del 19.09.2007: restrizione di beni)

- Iscrizione contro del 29.09.2006 – Reg. Part. 11814, Reg. Gen. 51350 – P.U. [REDACTED] n. 46134/8888 del 28.09.2006, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@fiscali.it

C.F. V1CPT62E29A246P P.IVA 01947680169



PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- Iscrizione contro del 11.07.2008 – Reg. Part. 7548, Reg. Gen. 32386 – P.U. Tribunale rep. n. 18725/2008 del 08.07.2008, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 460, Reg. Gen. 3265 – P.U. [redacted] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 461, Reg. Gen. 3265 – P.U. [redacted] n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 462, Reg. Gen. 3265 – P.U. [redacted] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 463, Reg. Gen. 3265 – P.U. [redacted] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 464, Reg. Gen. 3265 – P.U. [redacted] n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 465, Reg. Gen. 3265 – P.U. [redacted] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 466, Reg. Gen. 3265 – P.U. [redacted] n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 467, Reg. Gen. 3265 – P.U. [redacted] n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@fiscal.it
C.F. V1CPIR62E29A246P P.IVA 01947680169

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- Iscrizione contro del 28.12.2012 – Reg. Part. 7686, Reg. Gen. 44907 – P.U. Tribunale di Venezia rep. n. 4662 del 22.11.2012, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
- Iscrizione contro del 16.04.2014 – Reg. Part. 1978, Reg. Gen. 12375 – P.U. Tribunale rep. n. 21379 del 31.05.2013, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
- Trascrizione contro del 04.06.2014 – Reg. Part. 11851, Reg. Gen. 17513 – P.U. Ufficiale Giudiziario rep. n. 4250 del 17.03.2014, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
- Iscrizione contro del 21.01.2015 – Reg. Part. 202, Reg. Gen. 1825 – P.U. Tribunale rep. n. 7037/2014 del 17.12.2014, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
- Sentenza dichiarativa di fallimento 617 del 22.04.2015 trascrizione Rep. n. 139, Prog. 1 che colpisce i seguenti beni:

a) Comune di Ghedi, catasto fabbricati N.C.T. (via Sabotino civico 6 – villino e box):

- foglio 22, particella 221, subalterno 1;

- foglio 22, particella 221, subalterno 2.

b) Comune di Ghedi, catasto fabbricati N.C.T. (via Sabotino civico 12 - opificio):

- foglio 22, particella 173, cat. D/1

Rimane escluso in comune di Ghedi, catasto terreni, foglio 22, particella 221, ente urbano, ovvero l'area di pertinenza del villino di cui al punto a) che viene comunque considerata in quanto inscindibile dall'immobile che vi insiste. Probabilmente il terreno non aggirato all'immobile è un errore di stesura delle schede catastali che andrebbe rettificato.

8. STIMA DEGLI IMMOBILI

Il valore di mercato ricercato tiene in considerazione tutti i parametri analizzati ai punti precedenti, infatti, la stima non può prescindere dalle caratteristiche e dall'ubicazione degli immobili, dalla loro consistenza e stato di conservazione. Alla luce del momento economico difficile in generale ed in particolare anche per il settore tessile, lo scrivente ritiene opportuno, viste le previsioni di P.G.T., considerare la totale demolizione

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. V1CPIR62E29A246P P.IVA 01947680169

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

dell'esistente ed il riutilizzo dell'area come disciplinato dalle N.T.A. comprendendo, come previsto dal Piano stesso, anche l'immobile a destinazione residenziale.

Si richiamano di seguito le superfici come calcolate al capitolo 4.

LOTTO 1. Comune di Ghedi, catasto fabbricati N.C.T., unità immobiliare a destinazione residenziale unifamiliare ubicata in via Sabotino civico 6/8 comprensiva di box, locali accessori al piano seminterrato, otto vani (tra piano rialzato e primo piano) e tre accessori di cui al foglio 22, particella 221, subalterni 1 e 2. Si rammenta che l'area di pertinenza non risulta iscritta nell'ipoteca giudiziale di cui al punto 7 della presente relazione. Comune di Ghedi, catasto fabbricati N.C.T., complesso industriale ex cotonificio ubicato in via Sabotino civico 12 comprensivo di magazzini, locali tecnici ed accessori, uffici, infermeria, spogliatoi e mensa di cui al foglio 22, particella 173.

La S.L.P. realizzabile viene calcolata dividendo il volume realizzabile massimo, come meglio specificato al paragrafo 6, per l'altezza convenzionale urbanistica pari a ml. 3,00 :

S.L.P. residenziale $25.000/3,00 =$ 8.333,33mq.

S.L.P. commerciale $22.500/3,00 =$ 7.500,00mq.

S.L.P. ricettiva $22.500/3,00 =$ 7.500,00mq.

Per la valorizzazione del comparto va predisposto un Piano Attuativo in conformità urbanistica con il P.G.T. vigente. Gli oneri derivanti dal P.A. comprendono la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed una quota relativa allo standard di qualità. A seguito di accurata analisi dei valori correnti riscontrabili sul mercato della zona, tenuto in debita considerazione lo stallo del mercato immobiliare e della congiuntura economica a livello mondiale, il valore può ritenersi pari a 150,00€/mc. indistintamente per le tre diverse destinazioni d'uso.

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. V1CPT82E29A246P P.IVA 01947680169

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

Considerando di dedurre i costi relativi alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, per quanto a scomputo dal pagamento degli oneri concessori, e la quota degli standard qualitativi, il valore definitivo risulta pari a €/mc.100,00.

La valutazione, pertanto può essere riassunta, come segue:

V. residenziale realizzabile =	25.000,00mc.x100,00€/mc. =	2.500.000,00€
V. commerciale realizzabile =	22.500,00mq. X100,00€/mc. =	2.250.000,00€
V. ricettivo realizzabile =	22.500,00mq. X100,00€/mc. =	2.250.000,00€

LOTTO 1 - valore area edificabile	7.000.000,00€
--	----------------------

Tale valore deve essere opportunamente decurtato delle spese da sostenere per la demolizione dell'esistente, per lo smaltimento dei rifiuti prodotti considerando le operazioni di carico, scarico e trasporto in discarica con pagamento degli oneri conseguenti. Il valore di tale onere si ritiene stimabile in 55,00€/mq. per un importo complessivo arrotondato a € 1.200.000,00.

valore area edificabile	7.000.000,00€ -
valore demolizione	1.200.000,00€ =

LOTTO 1 - valore netto area edificabile	5.800.000,00€
--	----------------------

B. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CALCINATO – loc. PONTE S. MARCO (BS)

9. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI

Traffasi di un insediamento produttivo industriale costituito da un originario lotto dove veniva esercitata l'attività di cotonificio con annessa palazzina uffici e soprastante abitazione del custode e da ulteriori capannoni di edificazione recente ubicati nel comune di Calcinato, località Ponte S. Marco (BS). La zona, semicentrale rispetto al centro dell'abitato, è inserita in un più ampio contesto a destinazione artigianale/industriale con doppio accesso carrale da via campagnola a sud e a nord.

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. VLCPTR62E29A246P P.IVA 01947680169



PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

Considerando di dedurre i costi relativi alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, per quanto a scomputo dal pagamento degli oneri concessori, e la quota degli standard qualitativi, il valore definitivo risulta pari a €/mc. 100,00.

La valutazione, pertanto può essere riassunta, come segue:

V. residenziale realizzabile =	25.000,00mc.x100,00€/mc. =	2.500.000,00€
V. commerciale realizzabile =	22.500,00mq. X100,00€/mc. =	2.250.000,00€
V. ricettivo realizzabile =	22.500,00mq. X100,00€/mc. =	2.250.000,00€

LOTTO 1 - valore area edificabile	7.000.000,00€
--	----------------------

Tale valore deve essere opportunamente decurtato delle spese da sostenere per la demolizione dell'esistente, per lo smaltimento dei rifiuti prodotti considerando le operazioni di carico, scarico e trasporto in discarica con pagamento degli oneri conseguenti. Il valore di tale onere si ritiene stimabile in 55,00€/mq. per un importo complessivo arrotondato a € 1.200.000,00.

valore area edificabile	7.000.000,00€ -
valore demolizione	1.200.000,00€ =

LOTTO 1 - valore netto area edificabile	5.800.000,00€
--	----------------------

B. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CALCINATO – loc. PONTE S. MARCO (BS)

9. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un insediamento produttivo industriale costituito da un originario lotto dove veniva esercitata l'attività di cotonificio con annessa palazzina uffici e soprastante abitazione del custode e da ulteriori copannoni di edificazione recente ubicati nel comune di Calcinato, località Ponte S. Marco (BS). La zona, semicentrale rispetto al centro dell'abitato, è inserita in un più ampio contesto a destinazione artigianale/industriale con doppio accesso carrabile da via campagnola a sud e a nord.

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. V1CPT62E29A246P P.IVA 01947680169

0

La posizione del compendio industriale è buona dal punto di vista viabilistico in quanto poco distante dal centro dell'abitato e ben servito dalle grandi arterie di comunicazione (casello A4 e SS11). Rilevante, quando l'attività di cotonificio era attiva, anche la presenza del fiume Chiese che ha permesso la realizzazione della centrale idroelettrica in seguito alienata ad altra proprietà.

Il compendio industriale originario è costituito da capannoni realizzati presumibilmente verso la fine del 1800, nel corso del tempo mantenuti ed ammodernizzati. Qui si svolgeva l'attività di filatura del cotone. La superficie coperta dell'opificio è pari a 22.000,00 mq. circa. L'aspetto risulta disomogeneo a causa dei diversi momenti edificatori che si sono susseguiti nel tempo e ben visibile dalle diverse tipologie. Si trovano strutture con coperture a shed, a volta, piane ed a capriata. Anche le murature sono di diverse tipologie: in prisme e pannelli prefabbricati. Le altezze variano a seconda della struttura e dell'attività specifica esercitata. La parte più recente, legata al cotonificio, è la palazzina uffici, oggetto nel tempo di ulteriore ampliamento in verticale con la realizzazione del primo piano dove sono alloggiati l'abitazione del custode e l'archivio. Era parte dell'intero compendio la centrale idroelettrica ceduta successivamente a terzi.

Il compendio industriale nuovo, o meglio di più recente edificazione, è costituito da capannoni classici con strutture prefabbricate e pannelli in ghiaietto. La superficie coperta è pari a 16.000,00mq.

Il vecchio opificio sviluppa al piano interrato locali tecnici per circa 8.000,00mq. ed altezze variabili comprese tra 2,00m e 2,20m. Al piano terra sono ubicati i locali lavorativi pari a circa 20.860,00mq. ed al primo piano locali tecnici ed abitazione del custode pari a circa 1.100,00mq. Al piano terra si trovano i seguenti ambienti: i laboratori (h pari a 3,90m.) che sviluppano planimetricamente circa 10.600,00mq, i magazzini (h variabili tra 4,00m. e 8,00m.) che sviluppano planimetricamente circa

..

9.330,00mq., gli uffici che occupano circa 300,00mq. ed i rimanenti spazi destinati a locali tecnici di vario tipo (centrali elettriche, centrale termica, ripostigli, celle di umidificazione, cabina idrica e locali condizionamento), nonché circa 475,00mq. di tettoie.

Al primo piano si trovano l'archivio e l'abitazione del custode che occupano circa 350,00mq. e locali tecnici di vario tipo che occupano circa 745,00mq.(cabine di trasformazione, centrali elettriche, centrali di condizionamento).

I nuovi capannoni distinti in corpo di fabbrica A e B sono moderni e funzionali, distinti in diverse porzioni immobiliari dotate di servizi igienici e con buoni livelli di comfort lavorativo vista anche la presenza di shed a tetto ed impiantistica di recente realizzazione.

10. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

a) Comune di Calcinato, loc. Ponte S. Marco, Catasto Terreni:

- foglio 4, particella 107, bosco alto, 3.340,00mq., proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 3, 0,00mq., proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 13, 0,00mq., proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 122, 2.000mq., proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 540, 1.475,00mq., proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 541, 382,00mq., proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 542, 8,00mq., proprietà Tessival spa

b) Comune di Calcinato, loc. Ponte S. Marco, Catasto Fabbricati (N.C.I.):

- foglio 4, particella 696, area urbana, mq.630,00, proprietà Tessival spa
- foglio 4, particella 60, sub. 706, A/2, proprietà Tessival spa
- foglio 4, particella 60, sub. 707, D/1, proprietà Tessival spa
- foglio 4, particella 60, sub. 708, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 11, sub. 703, D/7, proprietà Tessival spa

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. V1CPIR62E29A246P P.IVA 01947680169

P

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- foglio 4, particella 703, sub. 4, D/1, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria Unicredit Leasing spa
- foglio 4, particella 703, sub. 5, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria Unicredit Leasing spa
- foglio 4, particella 703, sub. 7, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria Unicredit Leasing spa
- foglio 4, particella 703, sub. 8, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria Unicredit Leasing spa
- foglio 4, particella 703, sub. 9, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria Unicredit Leasing spa
- foglio 4, particella 703, sub. 10, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria Unicredit Leasing spa
- foglio 4, particella 703, sub. 11, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria Unicredit Leasing spa
- foglio 4, particella 703, sub. 14, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria Unicredit Leasing spa

Dati desunti da visura catastale del 13.05.2015 n. 173100.

11. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

anno 1986

- P.E. n.3787 del 21.05.1986 per le seguenti opere:

ampliamento, sostituzione, copertura e ristrutturazione locali lavorazione, rocciatura,

cardatura piano terra e interrato;

copertura scivolo laboratori;

copertura e ristrutturazione officina;

nuova costruzione in volume esistente di locale condizionamento.

- P.E. n.3801 del 21.05.1986 per le seguenti opere:

nuova costruzione cabina Enel;

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. V1CPT82E29A246P P.IVA 01947680169

P

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

allargamento strada;

nuova formazione parcheggi.

- P.E. n.44 del 02.07.1986 per nuova copertura e costruzione di una cella di umidificazione.

- P.E. n.3880 del 08.07.1986 per nuova costruzione tunnel aereo di collegamento tecnico.

- P.E. n.3919 del 15.10.1986 per demolizione porzione di fabbricato per arretramento stradale.

- P.E. n.3916 del 17.11.1986 per nuova costruzione capannone di stoccaggio materie prime.

- P.E. n.3804 del 22.12.1986 per demolizione vecchi fabbricati e completamento seconda sala.

- P.E. n.3940 del 22.12.1986 per nuova costruzione sala compressori e c.t.

anno 1987

- P.E. n.3843 del 15.05.1987 per le seguenti opere:

demolizione vecchi fabbricati e completamento seconda sala;

ristrutturazione completa reparto recupero cotone;

nuova costruzione centrale di condizionamento;

nuova costruzione capannone stoccaggio materie prime.

- P.E. n.3988 del 15.05.1987 per nuova costruzione vasca interrata.

- P.E. n.3991 del 15.05.1987 per nuova costruzione capannone stoccaggio filati e palazzina uffici.

- P.E. n.4100 del 24.11.1987 per tamponamento in facciata e copertura ex banchina di carico.

anno 1988

- P.E. n.4152 del 16.03.1988 per costruzione centrale idroelettrica (ceduta poi a terzi).

- P.E. n.4211 del 16.06.1988 per nuova recinzione.

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. V1CPT862E29A246P P.IVA 01947680169

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- P.E. n.4227 del 13.07.1988 per nuova costruzione tunnel aereo e capannone di stoccaggio.

- P.E. n.4227 del 21.12.1988 ampliamento capannone di stoccaggio.

anno 1992

- P.E. n.4942 del 02.03.1992 nuova costruzione tettoia (parziale).

anno 1996

- P.E. n.10 del 04.10.1996 condono nuova costruzione tettoia.

- certificato di agibilità n. 3786 del 17.07.1997

anno 2005

- P.C. 262/2005 del 08.03.2006 protocollato in data 06.10.2005 al n.22566 per ampliamento colonificio di Ponte S. Marco a nome Tessival spa;

- richiesta voltura del P.C.262/05 da Tessival spa a Fineco Leasing spa protocollata in data 31.03.2006, verbale comunale del 04.04.2006 prot.9019

anno 2007

- D.I.A. 299/07 prot.27900 datata 19.12.2007 a nome Fineco Leasing spa per ampliamento colonificio di Ponte S. Marco quale variante al P.C.262/2005 del 08.03.2006

- dichiarazione di fine lavori del 28.12.2007 inerente il P.C.262/05 del 08.03.06 e della D.I.A.299/07

anno 2008

- D.I.A. 84/08 datata 18.03.2008 per costruzione abitazione custode ed archivio mediante soprizzo uffici quale variante al P.C.262/2005 del 08.03.2006 e alla D.I.A. 299/07 prot.27900 del 19.12.2007;

- D.I.A. 86/2008 prot.n.6857 del 18.03.08 per costruzione nuova cabina elettrica;

- richiesta agibilità prot. n.19922 del 08.09.2008 inerente la D.I.A. 86/2008 prot.n.6857 del 18.03.08

anno 2009

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. V1CPT62E29A246P P.IVA 01947680169



- richiesta agibilità del 04.09.2009 per capannoni costruiti in virtù del P.C. 262/05, della D.I.A. 299/07 del 19.12.07, della D.I.A. 84/08 del 18.03.08

12. PROVENIENZA

Atto Notaio Mario Brunelli in data 16.04.1986, rep. n.17629, raccolta n.7131, registrato a Brescia il 02.05.1986 al n. 3278 mediante il quale la società [REDACTED] [REDACTED] onificio fino a quel momento oggetto di contratto di locazione.

Atto Notaio Mario Brunelli, rep. n.23425, raccolta n.8308, registrato a Brescia il 25.01.1988 al n. 343 mediante il quale la società "[REDACTED]" acquisisce terreni limitrofi al cotonificio.

Atto Notaio Luigi Dognini, rep. n.26163, raccolta n.8442, registrato a Brescia il 17.01.1990 al n. 297 mediante il quale la società [REDACTED] acquisisce terreni limitrofi al cotonificio.

Atto Notaio Mario Brunelli in data 01.03.1991, rep. n.31787, raccolta n.10293, registrato a Brescia il 14.03.1991 al n. 1252 mediante il quale la società "[REDACTED]" acquisisce terreni limitrofi al cotonificio.

13. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Si procede valutando gli spazi e/o immobili in funzione della destinazione lavorativa e delle altezze delle porzioni oggetto di valutazione tenendo come riferimento l'identificativo catastale di cui al punto 10 della presente relazione partendo con le proprietà al Catasto Terreni e poi al Catasto Fabbricati.

Catasto Terreni:

- foglio 4, particella 107:	mq.	3.340,00
- foglio 5, particella 3:	mq.	0,00
- foglio 5, particella 13:	mq.	0,00
- foglio 5, particella 122:	mq.	2.000,00
- foglio 5, particella 540:	mq.	1.475,00

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. VECPT62E29A246P P.IVA 01947680169

P

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- foglio 5, particella 541: mq. 382,00

- foglio 5, particella 542: mq. 8,00

Catasto Fabbricati:

- foglio 4, particella 696:

area urbana mq. 630,00

- foglio 4, particella 60, sub. 706:

abitazione custode mq. 125,00

(L'immobile in oggetto è occupato a titolo gratuito dal custode. Non è stato stipulato nessun contratto di locazione)

- foglio 4, particella 60, sub. 707:

locali tecnici interrati mq. 8.000,00

magazzini p.f. mq. 9.330,00

laboratori p.f. mq. 10.620,00

uffici p.f. mq. 300,00

archivio p.f. mq. 225,00

locali tecnici p. f. mq. 745,00

tettoie mq. 475,00

- foglio 4, particella 60, sub. 708*:

porzione di capannone mq. 45,00

- foglio 5, particella 11, sub. 703:

vecchie opere di presa mq. 450,00

* la porzione di capannone di cui al fg.4, part.60, sub.708 è riferita ad una porzione del capannone realizzato in periodo successivo ed erroneamente accatastato sul mappale 60 riferito al vecchio cotonificio. Sarebbe opportuno stralciare tale porzione ed accatastarla al mappale 703. Nello specifico si segnala che tale porzione è parte integrante del mappale 703 subalfermo 5 come si evince anche dal contratto di affitto relativo all'immobile in questione. Tale subalterno non verrà calcolato al paragrafo

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. V1CPT82E29A246P P.IVA 01947680169

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

dedicato alla stima di cui al successivo punto 16 come parte del mappale 60, ma come parte del mappale 703, sub 5.

Di seguito vengono, invece, riportati tutti i beni iscritti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dei quali la Tessival spa detiene il valore dell'area, mentre la Unicredit Leasing spa detiene il diritto di proprietà superficaria a tempo determinato.

- foglio 4, particella 703, sub. 4:

cabina Enel	mq.	45,00	(solo valore area)
-------------	-----	-------	--------------------

- foglio 4, particella 703, sub. 5:

capannone	mq.	4.935,00	(solo valore area)
-----------	-----	----------	--------------------

- foglio 4, particella 703, sub. 7:

capannone	mq.	820,00	(solo valore area)
-----------	-----	--------	--------------------

- foglio 4, particella 703, sub. 8:

capannone	mq.	1.413,00	(solo valore area)
-----------	-----	----------	--------------------

- foglio 4, particella 703, sub. 9:

capannone	mq.	2.266,00	(solo valore area)
-----------	-----	----------	--------------------

- foglio 4, particella 703, sub. 10:

capannone	mq.	1.970,00	(solo valore area)
-----------	-----	----------	--------------------

- foglio 4, particella 703, sub. 11:

capannone	mq.	1.151,00	(solo valore area)
-----------	-----	----------	--------------------

- foglio 4, particella 703, sub. 14:

capannone	mq.	3.272,00	(solo valore area)
-----------	-----	----------	--------------------

14. NOTIZIE URBANISTICHE

Con deliberazione di C.C. n.62 del 28/12/2012 il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente il P.G.T. del Comune di Calcinato. A far data dal 15/05/2013 a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.20, il Piano di Governo del Territorio ha acquisito efficacia definitiva. Con deliberazione di C.C. n.61 del 21/12/2013 è stata adottata la variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi. Con

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. VLCP1R62E29A246P P.IVA 01947680169

P

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

deliberazione di C.C. n.12 del 07/04/2014 è stata definitivamente approvata la variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi. A far data dal 21/05/2014 a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.21, la Variante al Piano di Governo del Territorio ha acquisito efficacia definitiva.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è inserito in zona "D" , ovvero "aree destinate prevalentemente alle attività produttive" intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi ed alle relative attrezzature. Sono presenti attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio, l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale. Nello specifico gli immobili oggetto di valutazione sono inseriti in "zona D1"- zona produttiva consolidata. Tale zona è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, di dimensioni grandi o medio-piccole, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

La variante al P.G.T. ha introdotto relativamente alle zone "D1":

- la possibilità di ampliare i lotti saturi del 10%, anche con riferimento alla superficie coperta;
- la possibilità che le aree pertinenziali vengano destinate ad attività di deposito a cielo aperto di beni mobili, materiali e prodotti di qualsiasi natura, purchè strettamente correlati all'attività svolta nel fabbricato;
- l'altezza massima dei fabbricati è stata portata a mt. 12,50 sotto trave anziché mt. 10,00 al carroponete.

Una porzione del lotto (posizionata a nord rispetto all'intero comparto) viene classificata come zona produttiva in attuazione ed individuata dalla sigla P.A.20. L'art. 84 del Piano delle Regole, a tale proposito, consente capacità edificatoria residua subordinata alla verifica della consistenza attuale da effettuare sulla base dei permessi

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. VLCPTR62E29A246P P.IVA 01947680169

10

edificatori originari. Attualmente il lotto appare saturo e pertanto non soggetto ad alcun tipo di ampliamento.

15. ISCRIZIONI IPOTECARIE O ALTRI VINCOLI

- Iscrizione contro del 02.02.2002 – Reg. Part. 882, Reg. Gen. 4573 – P.U. [REDACTED]
rep. n. 40331 del 29.01.2002, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (annotazione n. 1938 del 03.03.2005: restrizione di beni - annotazione n. 9208 del 11.11.2008: restrizione di beni)

- Trascrizione contro del 11.08.2003 – Reg. Part. 24648, Reg. Gen. 40711 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] 18614 del 30.07.2003, atto tra vivi – convenzione dilizia

- Iscrizione contro del 23.02.2005 – Reg. Part. 1917, Reg. Gen. 9399 – P.U. [REDACTED]
rep. n. 44619/8301 del 16.02.2005, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (annotazione n. 4635 del 26.06.2008: annotazione all'iscrizione – annotazione n. 9209 del 11.11.2008: restrizione dei beni)

- Trascrizione contro del 22.02.2006 – Reg. Part. 5463, Reg. Gen. 9613 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] n. 45523 del 16.02.2006, atto tra vivi – costituzione di vincolo

- Iscrizione contro del 11.07.2008 – Reg. Part. 7548, Reg. Gen. 32386 – P.U. Tribunale rep. n. 18725/2008 del 08.07.2008, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 460, Reg. Gen. 3265 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 461, Reg. Gen. 3265 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 462, Reg. Gen. 3265 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

..

2

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 463, Reg. Gen. 3265 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da
Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 464, Reg. Gen. 3265 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da
Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 465, Reg. Gen. 3265 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da
Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 466, Reg. Gen. 3265 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da
Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 467, Reg. Gen. 3265 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, ipoteca volontaria derivante da
Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione contro del 28.12.2012 – Reg. Part. 7686, Reg. Gen. 44907 – P.U. Tribunale di
Venezia rep. n. 4662 del 22.11.2012, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
- Iscrizione contro del 16.04.2014 – Reg. Part. 1977, Reg. Gen. 12374 – P.U. Tribunale rep.
n. 21379 del 06.06.2013, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
- Trascrizione contro del 16.04.2014 – Reg. Part. 1979, Reg. Gen. 12376 – P.U. Tribunale
rep. n. 22513 del 06.06.2013, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
- Iscrizione contro del 21.01.2015 – Reg. Part. 202, Reg. Gen. 1825 – P.U. Tribunale rep. n.
7037/2014 del 17.12.2014, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. VLCPIR62E29A246P P.IVA 01947680169



PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- Sentenza dichiarativa di fallimento 617 del 22.04.2015 trascrizione Rep. n. 139, Prog. 1
che colpisce i seguenti beni:

a) Comune di Calcinato, loc. Ponte S. Marco, Catasto Terreni:

- foglio 4, particella 107, bosco alto, 3.340,00mq., proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 3, 0,00mq., proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 13, 0,00mq., proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 122, 2.000mq., proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 540, 1.475,00mq., proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 541, 382,00mq., proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 542, 8,00mq., proprietà Tessival spa

b) Comune di Calcinato, loc. Ponte S. Marco, Catasto Fabbricati (N.C.I.):

- foglio 4, particella 696, area urbana, mq.630,00, proprietà Tessival spa
- foglio 4, particella 60, sub. 706, A/2, proprietà Tessival spa
- foglio 4, particella 60, sub. 707, D/1, proprietà Tessival spa
- foglio 4, particella 60, sub. 708, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 5, particella 11, sub. 703, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 4, particella 703, sub. 4, D/1, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria
Unicredit Leasing spa
- foglio 4, particella 703, sub. 5, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria
Unicredit Leasing spa
- foglio 4, particella 703, sub. 7, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria
Unicredit Leasing spa
- foglio 4, particella 703, sub. 8, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria
Unicredit Leasing spa
- foglio 4, particella 703, sub. 9, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria
Unicredit Leasing spa

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicent@iscali.it

C.F. VLCPIR62E29A246P F IVA 01947680169



- foglio 4, particella 703, sub. 10, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria
Unicredit Leasing spa

- foglio 4, particella 703, sub. 11, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria
Unicredit Leasing spa

- foglio 4, particella 703, sub. 14, D/7, proprietà area Tessival spa, proprietà superficaria
Unicredit Leasing spa

16. STIMA DEGLI IMMOBILI

Il valore di mercato ricercato tiene in considerazione tutti i parametri analizzati ai punti precedenti, infatti, la stima non può prescindere dalle caratteristiche tipologiche e dall'ubicazione degli immobili, dalla loro consistenza e stato di conservazione. A tali considerazioni specifiche dei beni è opportuno affiancare valutazioni che considerino il momento economico difficile in generale a livello mondiale e non solo nazionale che hanno generato una forte contrazione dei prezzi e delle contrattazioni immobiliari con dilazione dei tempi di vendita.

L'analisi per l'attribuzione del più probabile valore di mercato è basata sulla comparazione con beni simili o assimilabili presenti in zona.

L'analisi parte dalla valutazione dei beni iscritti a Catasto Terreni che ammontano ad una superficie complessiva pari a mq. 7.205,00 in parentesi riassunti e valutati con un prezzo medio valido per tutti (foglio 4, particella 107 - foglio 5, particella 3 - foglio 5, particella 13 - foglio 5, particella 122 - foglio 5, particella 540 - foglio 5, particella 541 e foglio 5, particella 542)

L'analisi considera diversi lotti da alienare singolarmente.

Il lotto 1 comprende i terreni e tutte le particelle accatastate sul mappale 60 inerenti l'immobile utilizzato come colonificio e le sue pertinenze (uffici ed abitazione del custode).

I lotti successivi sono porzioni di capannone che godono di completa autonomia funzionale e pertanto possono essere venduti singolarmente.

..



PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

LOTTO 1.

- beni a catasto terreni come sopra elencati e raggruppati:

bosco alto, prato..... mq. 7.205,00 x €/mq.2,00 = 14.410,00€

- foglio 4, particella 696:

area urbana mq. 630,00 x €/mq.20,00 = 12.600,00€

- foglio 4, particella 60, sub. 706

abitazione custode mq. 125,00 x €/mq.650,00 = 81.250,00€

[l'unità immobiliare è occupata a titolo gratuito dal custode. Non è stato stipulato nessun contratto di locazione]

- foglio 4, particella 60, sub. 707:

locali tecnici interrati mq. 8.000,00 x €/mq.15,00 = 120.000,00€

magazzini p.t. mq. 9.330,00 x €/mq.250,00 = 2.332.500,00€

laboratori p.t. mq. 10.620,00 x €/mq.250,00 = 2.655.000,00€

uffici p.t. mq. 300,00 x €/mq.650,00 = 195.000,00€

archivio p.t. mq. 225,00 x €/mq.650,00 = 146.250,00€

locali tecnici p. l mq. 745,00 x €/mq.25,00 = 18.625,00€

tefoie mq. 475,00 x €/mq.35,00 = 16.625,00€

- foglio 4, particella 60, sub. 708* (vedere annotazione pag.17)

- foglio 5, particella 11, sub. 703:

centrale idroelettrica mq. 450,00 x €/mq.75,00 = 33.750,00€

LOTTO 1 - valore vecchio opificio	5.626.010,00€
--	----------------------

LOTTO 1 - valore vecchio opificio	arrofondato	5.625.000,00€
--	--------------------	----------------------

Tale valore è riferito agli immobili di proprietà della Tessival spa, ovvero i capannoni all'interno dei quali veniva esercitata l'attività di cotonificio con annessi uffici ed abitazione del custode al primo piano.

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. VLCPIR62E29A246P P.IVA 01947680169

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

L'analisi prosegue valutando tutti i beni di cui la Tessival spa detiene il solo possesso dell'area, mentre la Unicredit Leasing spa detiene la proprietà superficaria come da atto notarile in seguito menzionato in dettaglio.

LOTTO 2.

foglio 4, particella 703, sub. 4:

cabina Enel mq. 45,00 x €/mq.150,00 = 6.750,00€

foglio 4, particella 703, sub. 5:

capannone mq. 4.935,00 x €/mq.500,00 = 2.467.500,00€

area di pertinenza mq. 2.924,00 €/mq.45,00 = 131.580,00€

foglio 4, particella 703, sub. 7:

capannone mq. 820,00 x €/mq.500,00 = 410.000,00€

foglio 4, particella 703, sub. 8:

capannone mq. 1.413,00 x €/mq.500,00 = 706.500,00€

area di pertinenza mq. 590,00 €/mq.45,00 = 26.550,00€

foglio 4, particella 703, sub. 9:

capannone mq. 2.266,00 x €/mq.500,00 = 1.133.000,00€

area di pertinenza mq. 509,00 €/mq.45,00 = 22.905,00€

foglio 4, particella 703, sub. 10:

capannone mq.1.970,00 x €/mq.500,00 = 985.000,00€

foglio 4, particella 703, sub. 11:

capannone mq.1.151,00 x €/mq.500,00 = 575.500,00€

foglio 4, particella 703, sub. 14:

capannone mq. 3.272,00 x €/mq.500,00 = 1.636.000,00€

area esclusiva mq. 1.800,00 x €/mq. 45,00 = 81.000,00€

LOTTO 2 - arrofondato	8.182.000,00€
------------------------------	----------------------

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@fiscall.it

C.F. VLCPTR62E29A246P P.IVA 01947680169

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

Tale valore è riferito agli immobili compresa l'area sulla quale insistono. La proprietà dell'area è della società Tessival spa, ma la Unicredit Leasing spa detiene la proprietà superficaria come riportato in atto Notaio Fausti, per costituzione a titolo oneroso di diritto di superficie a tempo determinato fissato in 30 anni. Il valore del diritto di superficie è stato fissato pari ad € 454.500,00. (Estremi atto notarile rep. n.44487, raccolta n.8255, registrato in data 30.12.2004, trascritto a Brescia in data 04.01.2005 al n.442/265).

Il contratto di locazione finanziaria n. 203148 del 29.12.2004 prevede:

- importo finanziato: 5.454.500,00€ (I.V.A. esclusa)
- durata locazione: 120 periodi dalla consegna dell'immobile
- corrispettivo locazione finanziaria: 5.007.123,30€ (I.V.A. esclusa)
- canone alla stipula: 794.500,00€ (I.V.A. esclusa)
- canone periodico x 119 periodi: 35.400,20€ (I.V.A. esclusa)
- opzione finale acquisto: 1.636.350,00€ (I.V.A. esclusa)
- $(794.500 + 35.400,20 \cdot 119 + 1.636.350) = 6.678.874€$ restituzione totale

Procediamo con il calcolo del valore da attribuire alla proprietà Tessival che come anticipato coincide con il valore dell'area.

Nel procedere alla stima bisogna tenere presente quanto pattuito nell'atto di costituzione a titolo oneroso del diritto di proprietà superficaria in modo particolare nei due seguenti punti:

- la durata del diritto pari a anni 30 (scadenza 2034) particolarmente lungo per un contratto di locazione finanziaria,
- quanto concordato alla PATTUIZIONE SPECIALE (vd. sub punto 11 di tale atto) ove si è espressamente previsto che "per l'effetto della presente vendita del diritto di superficie, pertanto, i realizzandi capannoni saranno di proprietà della società Fineco Leasing Spa, mentre il suolo su cui gli stessi insisteranno rimane

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@fiscall.it

C.F. VLCPIR62E29A246P P.IVA 01947680169

di proprietà esclusiva della Tessival., in sostanza quindi un effetto diverso da quello usualmente disciplinato dall'art. 953 cod. civ..

Pertanto la metodologia utilizzata per la definizione del valore della proprietà dell'area non può essere ricondotto alle formule estimative in uso che presuppongono sempre il ritorno del bene al concedente al termine del diritto superficario, ma va ricondotto alla casistica in uso quando va determinato, per esempio nei PdZ o nei PIP, il valore del corrispettivo da corrispondere per il passaggio da proprietà superficaria a piena proprietà degli immobili.

Dalla ricerca di tali casistiche è emerso che tale parametro si attesta tra l'8% e il 12% del valore degli immobili, pertanto nel caso in oggetto, assumendo il valore medio pari al 10% si definisce che il **valore della proprietà dell'area risulterebbe pari a €. 8.182.000 x 10% = €. 818.200.**

Lo scrivente osserva che nel caso specifico considerato che la società Unicredit Leasing risulta proprietaria dei beni immobili a tempo indeterminato, secondo quanto pattuito al punto 11 dell'atto di costituzione a titolo oneroso del diritto di proprietà superficaria, la stessa risulterebbe l'unica possibile acquirente della proprietà dell'area pertanto in assenza di soggetti interessati all'acquisto il valore tende a essere nullo.

C. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FIORANO AL SERIO (BG)

17. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un insediamento produttivo industriale dove veniva esercitata l'attività di cotonificio con annessa palazzina uffici ed alloggio del custode che si è ampliato ed ha assunto la configurazione odierna con il trascorrere del tempo. L'opificio è ubicato nel comune di Fiorano al Serio (BG), in val Seriana dove da sempre l'industria tessile ha prosperato. La zona, semicentrale rispetto al centro dell'abitato, presenta un doppio accesso carrate da via caduti per la libertà e da via Donizetti.

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. V1CPR62E29A246P P.IVA 01947680169

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

cunicoli interrati	mq.	600,00x€/mq.0,00 =	0,00
locali tecnici 1°P	mq.	800,00x€/mq.50,00 =	40.000,00
LOTTO 2 valore commerciale			€ 5.791.700,00€
LOTTO 2 valore commerciale arrotondato			€ 5.790.000,00€

* la sottosala telai che sviluppa planimetricamente una superficie di mq.2.930,00, come anticipato al punto 17 della presente relazione presenta pilastri tanto fitti da non poter essere in nessun altro modo riutilizzata e lo scrivente ritiene non percorribile la demolizione del solaio intermedio al fine di recuperare uno spazio con altezze maggiori. Dal punto di vista economico la sua valutazione è pari a zero. La somma delle superfici valutate, per questo motivo, non risulta pari a 36.435,00mq., ma 33.505,00mq.

D. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BERGAMO – denominato CENTRO GALASSIA (BG)

25. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un centro commerciale all'ingrosso denominato [REDACTED] in zona semicentrale rispetto al centro dell'abitato cittadino, ma dislocata su una delle arterie di maggiore percorrenza a livello provinciale e poco distante dal casello autostradale di Bergamo (4 km. circa). Dista circa 3km. dall'Aeroporto di Orio al Serio e poche centinaia di metri dalla SS671 (strada statale della Val Seriana e/o tangenziale). Il compendio immobiliare è costituito da porzioni di capannoni prefabbricati edificati nel corso degli anni ottanta-novanta accessibili da via Zanica. Si tratta di capannoni prefabbricati con elementi strutturali in c.a. prefabbricato ed in parte in c.a. tradizionale. Gli infissi sono in alluminio preverniciato, mentre i serramenti interni sono tradizionali in legno e alluminio. I pavimenti dei depositi sono realizzati in battuto di cemento, mentre le zone destinate agli uffici sono in ceramica. La copertura in c.a. del complesso nella sua totalità è ultimata con lastre ondulate e lattinerie in lamiera

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. VLCPT62E29A246P P.IVA 01947680169

preverniciata. Non sono stati installati pannelli solari o fotovoltaici. I tamponamenti esterni in pannelli di cls prefabbricati sono del tipo con finitura a ghiaia lavata. I divisori interni sono in parte in prisme ed in parte in getto di cls a vista.

26. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Bergamo, Catasto Fabbricati (N.C.T.) (12 immobili):

- foglio 105, particella 14546, subalterno 701, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14540, subalterno 3, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14540, subalterno 4, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14514, subalterno 2, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14514, subalterno 3, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14514, subalterno 4, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14541, subalterno 1, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14541, subalterno 5, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14541, subalterno 6, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14546, subalterno 4, D/7, proprietà Tessival spa

Dati desunti da visura catastale del 13.05.2015 n. 175986.

Si segnala che sulle schede catastali il foglio sul quale insistono i diversi subalterni non risulta essere il 105, ma il 21. Probabilmente si tratta di una modifica apportata d'ufficio dal Catasto.

27. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

- C.E. 7887 del 28.07.1987 per la costruzione di magazzini e depositi lotti A/B(unico)CDEFGHILMNO a nome [REDACTED]
- C.E. 3428 del 15.06.1990 quale variante alla C.E. 7887 per costruzione magazzini e depositi lotti A/B(unico)CDEFGHILMNO a nome [REDACTED]
- C.E. 6649 del 14.04.1992 per ulteriore variante alla C.E. 3428 del 15.06.1990 a nome [REDACTED]

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. VLCPIR62E29A246P P.IVA 01947680169



PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- C.E. 13019 del 15.01.1996 per completamento C.E. 7870 del 04.01.1993 per realizzazione ma gazzini e depositi lotti MNO a nome ██████████
- agibilità del 13.07.2011, pratica 95/2011, inerente il bene accatastato al foglio 105, particella 14546, subalterno 4 (M4) a seguito delle pratiche edilizie C.E. 3428/90 e variante 12984 del 08.01.96;
- agibilità del 13.07.2011, pratica 93/2011, inerente il bene accatastato al foglio 105, particella 14546, subalterno 701 (M5) a seguito delle pratiche edilizie C.E. 3428/90 e variante 3547 del 06.09.01;
- agibilità del 13.07.2011, pratica 96/2011, inerente il bene accatastato al foglio 105, particella 14541, subalterno 1 (O1) a seguito delle pratiche edilizie C.E. 3428/90 e variante 12984 del 08.01.96;
- agibilità del 13.07.2011, pratica 94/2011, inerente il bene accatastato al foglio 105, particella 14541, subalterno 5 (O5) a seguito delle pratiche edilizie C.E. 3428/90 e variante 12984 del 08.01.96;
- agibilità del 13.07.2011, pratica 97/2011, inerente il bene accatastato al foglio 105, particella 14541, subalterno 6 (O6) a seguito delle pratiche edilizie C.E. 3428/90 e variante 12984 del 08.01.96;
- agibilità del 11.03.2010, pratica 300/2009, inerente il bene accatastato al foglio 105, particella 14540, subalterno 3 (N3) a seguito delle pratiche edilizie D.I.A. n.1526 del 06.07.2009 e D.I.A. n.1987 del 05.08.2009;
- agibilità del 24.03.2011, pratica 10/2011, inerente il bene accatastato al foglio 105, particella 14514, subalterno 2 (D3) a seguito delle pratiche edilizie C.E. 3428/90 del 15.06.90;
- agibilità del 24.03.2011, pratica 8/2011, inerente il bene accatastato al foglio 105, particella 14514, subalterno 3 (D4) a seguito delle pratiche edilizie C.E. 3428/90 del 15.06.90;

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. V1CPIR62E29A246P P.IVA 01947680169



- agibilità del 24.03.2011, pratica 7/2011, inerente il bene accatastato al foglio 105, particella 14514, subalterno 4 (D5) a seguito delle pratiche edilizie P.C. 1796/2006 del 11.01.2006.

N.B. Non è mai stato richiesto certificato di agibilità per l'u.i. N4 identificata al foglio 105, particella 14540, subalterno 4 a causa delle difformità analizzate al paragrafo 29 della presente relazione.

28. PROVENIENZA

Atto di fusione Notaio FAUSTI, rep.n.12737, raccolta n.1029 del 31.12.1991 registrato a BG il 17.01.1992 al n. 343 serie 1 fra Finan srl e Ponte Testa srl (la prima ingloba la seconda) a far data dal 01.01.1991.

Atto di vendita Notaio FAUSTI, rep.n.17249, raccolta n.1515 del 23.12.1992 registrato a Bergamo il 11.01.1993 al n. 291 serie IV tra Finan srl (venditrice), Italease spa (acquirente) e Tessival spa (utilizzatore/locatore finanziario). La Finan srl è al momento dell'atto proprietaria dei terreni su cui si sta realizzando il complesso [REDACTED]. La Italease spa acquista i lotti d3-d4-d5 (mappale 14514 sub 2-3-4), l'edificio N Nord composto dai lotti n1-n2-n3-n4-n5-n6 (mappale 14540 sub 1-2-3-4-5-6), comprese aree condominiali. I lotti A/B(unico)CDEFGHI sono stati ultimati in data 11.09.1990, MNO in data 09.09.1991. Richiesta agibilità A/B(unico)DFI del 04.10.1990, CEGHL del 10.10.1990, N del 04.11.1992.

Atto di vendita Notaio FAUSTI, rep.n.43827, raccolta n. 7895 del 29.06.2004 registrato a Bergamo il 07.07.2004 al n.13129 serie 1T tra Banca Italease spa (venditrice) e Tessival spa (acquirente). La Italease spa acquista i lotti d3-d4-d5 (mappale 14514 sub 2-3-4 e i lotti n3-n4-n5-n6 (mappale 14540 sub 3-4-5-6) e aree condominiali (aree scoperte, aree scoperte di uso pubblico, aree scoperte soggette a servitù di accesso ai parcheggi, sala comune, cabine elettriche, armadi contatori...

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@iscall.it

C.F. V1CPT62E29A246P P.IVA 01947680169



Atto di vendita Notaio Coppola Bottazzi, rep. n.49554, raccolta n.24218, registrato a Bergamo 1 in data 27.05.2008 al n.8905 serie IT mediante il quale sono stati alienati i beni accatastati al foglio 5, mappale 14540, subaltri 5 e 701.

29. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Si procede valutando le singole porzioni immobiliari in funzione della destinazione lavorativa, delle altezze e delle superfici tenendo come riferimento l'identificativo catastale di cui al punto 26 della presente relazione anche in considerazione del fatto che si tratta di unità indipendenti, passibili di essere alienate singolarmente pur appartenendo al medesimo complesso.

- foglio 105, particella 14546, subalterno 4

In fase costruttiva identificato con la sigla M4. Si tratta di un deposito industriale su due livelli. Al piano terra (h. 4.30m.) sono collocati: il deposito, il vano montacarichi, la centrale termica e la scala a chiocciola in ferro di collegamento con il primo piano. In fronte nord e sud si sviluppano due porticati di cui quello a sud di proprietà esclusiva, quello a nord esclusivo, ma di uso pubblico. Al primo piano (h.2.90m) si trovano i servizi igienici ed il vano montacarichi con annesso il locale macchine. Si segnala che, rispetto a quanto riportato sulla scheda catastale, la scala al centro del locale non è presente, ma è predisposto il foro nel solaio per la sua eventuale posa e che sia al piano terra che al primo piano sono presenti dei varchi (due passaggi al primo piano ed uno al piano terra) che lo collegano al sub 701 analizzato al p.to seguente, e' completamente integgiato.

s.l.p. piano terra	$(9,90 \times 30,93) - 11,00 =$	295,20mq.
porticati	$(30,00 + 11,00) \times 0,40 =$	16,40mq.
s.l.p. piano primo	$(9,90 \times 33,82) \times 0,80 =$	267,85mq.

s.l.p. totale commerciale **579,45mq.**

Prima della eventuale alienazione del bene si rende necessario provvedere alla rettifica della scheda catastale preceduta da pratica edilizia in sanatoria per

••



l'esecuzione dell'abuso realizzato (collegamento con altro subalterno) o al ripristino dello stato dei luoghi come da corrente scheda catastale.

- foglio 105, particella 14546, subalterno 701

In fase costruttiva identificato con la sigla M5. Si tratta di un deposito industriale su due livelli. Al piano terra (h.4.30m.) sono collocati: il deposito, la centrale termica, il vano montacarichi e la scala a chiocciola in ferro di collegamento con il primo piano. In fronte nord e sud si sviluppano due porticati di cui quello a sud di proprietà esclusiva, quello a nord esclusivo, ma di uso pubblico. Al primo piano (h.2.90m) si trovano il vano montacarichi con annesso locale macchine ed i servizi igienici. Sono finte le sole pareti al primo piano.

Si segnala che, rispetto a quanto riportato sulla scheda catastale, la scala sul fronte nord non è presente ed il foro nel solaio è stato chiuso con una piastra metallica e che sia al piano terra che al primo piano sono presenti dei varchi (due passaggi al primo piano ed uno al piano terra) che lo collegano al sub 4 analizzato al p.to precedente.

s.l.p. piano terra	$(9,90 \times 30,93) - 11,00 =$	292,11mq.
porticati	$(30,00 + 11,00) \times 0,40 =$	16,40mq.
s.l.p. piano primo	$(9,90 \times 33,82) \times 0,80 =$	267,85mq.

s.l.p. totale commerciale **576,36mq.**

Prima della eventuale alienazione del bene si rende necessario provvedere alla rettifica della scheda catastale preceduta da pratica edilizia in sanatoria per l'esecuzione dell'abuso realizzato (collegamento con altro subalterno) o al ripristino dello stato dei luoghi come da corrente scheda catastale.

- foglio 105, particella 14540, subalterno 4

In fase costruttiva identificato con la sigla N4. Si tratta di un deposito industriale su due livelli. Al piano terra (h. 4.30m.) sono collocati: il deposito, il vano montacarichi, la centrale termica e la scala a chiocciola di collegamento con il primo piano. In fronte nord e sud si sviluppano due porticati di cui quello a sud di proprietà esclusiva, quello a

..



nord esclusivo, ma di uso pubblico. Al primo piano (h.2,90m) si trovano i servizi igienici e il vano montacarichi con annesso locale macchine. E' presente il foro nel solaio per la posa della scala, ma è stato chiuso il foro nel solaio con doppia altezza. Rispetto alla scheda catastale al primo piano sono presenti tre uffici, non ultimati, con struttura in cartongesso, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e termovalvole, mancano le porte e l'ultimazione del controsoffitto in cartongesso. E' completamente tinteggiato.

s.l.p. piano terra	$(9,90 \times 30,93) - 11,00 =$	292,11mq.
porticati	$(30,00 + 11,00) \times 0,40 =$	16,40mq.
s.l.p. piano primo	$(9,90 \times 33,82) \times 0,80 - (4,00 \times 6,00) =$	243,85mq.

s.l.p. totale commerciale **552,36mq.**

Prima della eventuale alienazione del bene si rende necessario provvedere alla rettifica della scheda catastale ed alla pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare la realizzazione degli uffici al primo piano o procedere alla demolizione delle stesse.

- foglio 105, particella 14541, subalterno 1

In fase costruttiva identificato con la sigla O1. Si tratta di un deposito industriale su due livelli. Al piano terra (h. 4,30m.) sono collocati: il deposito, il vano montacarichi, la centrale termica e la scala a chiocciola di collegamento con il primo piano. In fronte nord e sud si sviluppano due porticati di cui quello a sud di proprietà esclusiva, quello a nord esclusivo, ma di uso pubblico. Al primo piano (h.2,90m) si trovano i servizi igienici e il vano montacarichi con annesso locale macchine. Al centro dell'immobile è stato ricavato uno spazio a doppia altezza in modo da potersi affacciare sul piano terra dal piano primo. Non è stata posata la scala centrale di collegamento tra p.t. e primo piano, ma la posizione è quella prevista catastalmente. Non è tinteggiato.

s.l.p. piano terra	$(10,50 \times 30,93) - 11,00 =$	313,76mq.
porticati	$(32,60 + 11,00) \times 0,40 =$	17,44mq.

..



s.l.p. piano primo $(10,50 \times 33,82) \times 0,80 - (2,81 \times 6,32) = 266,33 \text{mq.}$

s.l.p. totale commerciale **597,53mq.**

Lo stato di fatto dell'immobile coincide con quanto riportato sulla scheda catastale.

- foglio 105, particella 14541, subalterno 5

In fase costruttiva identificato con la sigla O5. Si tratta di un deposito industriale su due livelli. Al piano terra (h. 4.30m.) sono collocati: il deposito, il vano montacarichi, la centrale termica e la scala a chiocciola di collegamento con il primo piano. In fronte nord e sud si sviluppano due porticati di cui quello a sud di proprietà esclusiva, quello a nord esclusivo, ma di uso pubblico. Al primo piano (h.2.90m) si trovano i servizi igienici e il vano montacarichi con annesso locale macchine. Al centro dell'immobile è stato ricavato uno spazio a doppia altezza in modo da potersi affacciare sul piano terra dal piano primo. Non è presente la scala al centro del locale che collega i due livelli. Non è l'integriato e sono da ultimare i parapetti sugli spazi a doppia altezza che dal primo piano affacciano sul piano terra.

s.l.p. piano terra $(9,90 \times 30,93) - 11,00 = 295,20 \text{mq.}$

porticati $(30,00 + 11,00) \times 0,40 = 16,40 \text{mq.}$

s.l.p. piano primo $(9,90 \times 33,82) \times 0,80 - (4,00 \times 6,00) = 243,85 \text{mq.}$

s.l.p. totale commerciale **555,45mq.**

Lo stato di fatto dell'immobile coincide con quanto riportato sulla scheda catastale.

- foglio 105, particella 14541, subalterno 6

In fase costruttiva identificato con la sigla O6. Si tratta di un deposito industriale su due livelli. Al piano terra (h. 4.30m.) sono collocati: il deposito, il vano montacarichi, la centrale termica e la scala a chiocciola di collegamento con il primo piano. In fronte nord e sud si sviluppano due porticati di cui quello a sud di proprietà esclusiva, quello a nord esclusivo, ma di uso pubblico. Al primo piano (h.2.90m) si trovano i servizi igienici e il vano montacarichi con annesso locale macchine. Al centro dell'immobile è stato

..

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

ricavato uno spazio a doppia altezza in modo da potersi affacciare sul piano terra dal piano primo. Non è presente la scala al centro del locale che collega i due livelli.

s.l.p. piano terra $(9,90 \times 30,93) - 11,00 = 295,20 \text{mq.}$ Non è tinteggiato e sono da ultimare i parapetti sugli spazi a doppia altezza che dal primo piano affacciano sul piano terra. E' necessario un intervento di manutenzione agli elementi in vetroresina a copertura che tendono a cedere.

porticati $(30,00 + 11,00) \times 0,40 = 16,40 \text{mq.}$

s.l.p. piano primo $(9,90 \times 33,82) \times 0,80 - (4,00 \times 6,00) = 243,85 \text{mq.}$

s.l.p. totale commerciale 555,45mq.

Lo stato di fatto dell'immobile coincide con quanto riportato sulla scheda catastale.

- foglio 105, particella 14540, subalterno 3

In fase costruttiva identificato con la sigla N3. Si tratta di un deposito industriale su due livelli. Al piano terra (h. 4.30m.) sono collocati: l'area di stoccaggio, il deposito, il vano montacarichi con annesso locale macchine e due scale di collegamento con il primo piano. In fronte nord e sud si sviluppano due porticati di cui quello a sud di proprietà esclusiva, quello a nord esclusivo, ma di uso pubblico. Al primo piano (h.2.90m) si trovano due ripostigli, i servizi igienici e il vano montacarichi con annesso locale macchine. Al centro dell'immobile è stato ricavato uno spazio a doppia altezza in modo da potersi affacciare sul piano terra dal piano primo. E' in perfette condizioni manutentive sia dal punto di vista impiantistico che strutturale.

s.l.p. piano terra $(10,00 \times 30,93) - 11,00 = 298,30 \text{mq.}$

porticati $(30,00 + 11,00) \times 0,40 = 16,40 \text{mq.}$

s.l.p. piano primo $(10,00 \times 33,82) \times 0,80 - (2,81 \times 5,78) = 254,32 \text{mq.}$

s.l.p. totale commerciale 569,02mq.

Lo stato di fatto dell'immobile coincide con quanto riportato sulla scheda catastale.

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. V1CPT62E2PA246P P.IVA 01947690169



La porzione immobiliare in oggetto, in seguito a contratto stipulato in data 12.12.2008, tra la Tessival spa e la [REDACTED] A [REDACTED] sede in Bergamo via Ponti civico 18, risulta locato fino al 31.12.2020 (anni di contratto previsti 6+6 con naturale rinnovo avvenuto in data 21.12.2014). Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio di Bergamo I in data 23.12.2008 al n. 11836 serie 3.

- foglio 105, particella 14514, subalterno 2

In fase costruttiva identificato con la sigla D3. Si tratta di un deposito industriale su due livelli. Al piano terra (h. 3.55m.) sono collocati: il deposito, la centrale termica, la scala di collegamento con il primo piano ed i servizi igienici. In fronte sud si sviluppa un porticato esclusivo, ma di uso pubblico. Al primo piano (h.2.80m) si trova un open space con due affacci sul piano terra. Vanno completati i parapetti degli spazi al primo piano con affaccio sul piano terra. Nei bagni si segnala il distacco, probabilmente provocato, di parte del rivestimento a parete in piastrelle. Il portone sezionale necessita di interventi di manutenzione essendo stato probabilmente oggetto di atti di vandalismo.

s.l.p. piano terra	12,00x50,30=	603,60mq.
porticati	36,00x0,40 =	14,40mq.
s.l.p. piano primo	(12,00x53,48)x0,80-(54,60x2) =	404,20mq.

s.l.p. totale commerciale **1.022,20mq.**

Lo stato di fatto dell'immobile coincide con quanto riportato sulla scheda catastale.

- foglio 105, particella 14514, subalterno 3

In fase costruttiva identificato con la sigla D4. Si tratta di un deposito industriale su due livelli. Al piano terra (h. 3.55m.) sono collocati: il deposito, la centrale termica, la scala di collegamento con il primo piano ed i servizi igienici. In fronte sud si sviluppa un porticato esclusivo, ma di uso pubblico. Al primo piano (h.2.80m) si trova un open space con due affacci sul piano terra. Nei bagni si segnala il distacco,

..



PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

probabilmente provocato, di parte del rivestimento a parete in piastrelle. Si ravvisano mancanze a livello impiantistico dovuti presumibilmente a furti.

s.l.p. piano terra	$12,00 \times 50,30 =$	603,60mq.
porticati	$36,00 \times 0,40 =$	14,40mq.
s.l.p. piano primo	$(12,00 \times 53,48) \times 0,80 - (54,60 \times 2) =$	404,20mq.

s.l.p. totale commerciale **1.022,20mq.**

Lo stato di fatto dell'immobile coincide con quanto riportato sulla scheda catastale.

- foglio 105, particella 14514, subalterno 4

In fase costruttiva identificato con la sigla D5. Si tratta di un deposito industriale su due livelli. Al piano terra (h. 3,65m.) sono collocati: il magazzino, la centrale termica, due scale di collegamento con il primo piano, un ufficio e i servizi igienici. In fronte sud si sviluppa un porticato esclusivo, ma di uso pubblico. Al primo piano (h.3,80m) si trova un magazzino. E' in ottime condizioni manutentive sia a livello strutturale che impiantistico.

s.l.p. piano terra	$11,90 \times 50,30 =$	598,57mq.
porticati	$36,00 \times 0,40 =$	14,40mq.
s.l.p. piano primo	$(11,90 \times 53,48) \times 0,80 =$	509,13mq.

s.l.p. totale commerciale **1.122,10mq.**

30. NOTIZIE URBANISTICHE

Il P.G.T. vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.86 del 14.05.2010 e aggiornato con delibera di C.C. n.71 del 31.03.2014, classifica l'area in zona "AC - tessuto per attività commerciali destinata alla vendita" ed è regolata dall'art.32.2 delle norme del Piano e dalla Tavola 6.b. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- attività industriali quali laboratori, centri di ricerca e uffici tecnici;
- attività artigianali medio-piccole;
- attività per le produzioni avanzate quali centri di ricerca specializzati;
- depositi e magazzini per la logistica;
- attività terziarie;

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@fiscali.it

C.F. VUCCP62E29A246P P.IVA 01947680169

P

- terziario per uffici destinati a centri di ricerca, marketing...
- pubblici esercizi e locali per lo spettacolo;
- commercio di vicinato;
- commercio di medie strutture di vendita di prossimità;
- commercio all'ingrosso;
- concessionari;
- attrezzature ed impianti destinati alla gestione delle reti di sottoservizi;
- attrezzature di supporto per le attività produttive.

Nelle aree collocate a sud/est rispetto al Centro [redacted] sono previste opere di trasformazione che sicuramente rivaluterebbero l'intera zona e costituirebbero un importante volano per le attività oggetto di valutazione. Infatti, il piano prevede un potenziamento delle infrastrutture dato dalla realizzazione della nuova linea ferroviaria di collegamento tra la stazione di Bergamo e l'aeroporto, un nuovo polo terziario e logistico legato alle attività aeroportuali, un nuovo polo produttivo inerente le tecnologie innovative, le nuove sedi di A2A, Vigili del Fuoco e Agenzia delle Dogane.

31. ISCRIZIONI IPOTECARIE O ALTRI VINCOLI

- Trascrizione a favore del 15.07.1997 – Reg. Part. 17783, Reg. Gen. 23094 – P.U. Tribunale di Bergamo rep. n. 1898 del 30.06.1997, atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili
- Iscrizione contro del 24.02.2005 – Reg. Part. 2405, Reg. Gen. 9375 – P.U. Fausti Pier Luigi rep. n. 44625 del 17.02.2005, ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario
- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 536, Reg. Gen. 3903 – P.U. [redacted]
[redacted] n. 51098/25336 del 20.01.2009, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento (annotazione n. 886 del 19.01.2010; restrizione di beni - annotazione n. 4528 del 12.04.2010; restrizione di beni - annotazione n. 7040 del 23.06.2011; restrizione di beni)

..

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 537, Reg. Gen. 3903 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, Ipoteca Volontaria derivante da
Concessione a garanzia di finanziamento (annotazione n. 884 del 19.01.2010; restrizione
di beni - annotazione n. 4529 del 12.04.2010: restrizione di beni - annotazione n. 7039
del 23.06.2011: restrizione di beni)

- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 538, Reg. Gen. 3903 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, Ipoteca Volontaria derivante da
Concessione a garanzia di finanziamento (annotazione n. 806 del 18.01.2010: restrizione
di beni - annotazione n. 4533 del 12.04.2010: restrizione di beni - annotazione n. 7041
del 23.06.2011: restrizione di beni)

- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 539, Reg. Gen. 3903 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, Ipoteca Volontaria derivante da
Concessione a garanzia di finanziamento (annotazione n. 887 del 19.01.2010: restrizione
di beni - annotazione n. 4527 del 12.04.2010: restrizione di beni - annotazione n. 7042
del 23.06.2011: restrizione di beni)

- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 540, Reg. Gen. 3903 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, Ipoteca Volontaria derivante da
Concessione a garanzia di finanziamento (annotazione n. 807 del 18.01.2010: restrizione
di beni - annotazione n. 4532 del 12.04.2010: restrizione di beni - annotazione n. 7038
del 23.06.2011: restrizione di beni)

- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 541, Reg. Gen. 3903 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, Ipoteca Volontaria derivante da
Concessione a garanzia di finanziamento (annotazione n. 885 del 19.01.2010: restrizione
di beni - annotazione n. 4530 del 12.04.2010: restrizione di beni - annotazione n. 7043
del 23.06.2011: restrizione di beni)

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@tiscali.it

C.F. VLCPIR62E29A246P P.IVA 01947680169

P

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 542, Reg. Gen. 3903 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, Ipoteca Volontaria derivante da
Concessione a garanzia di finanziamento (annotazione n. 808 del 18.01.2010; restrizione
di beni - annotazione n. 4531 del 12.04.2010; restrizione di beni - annotazione n. 7044
del 23.06.2011; restrizione di beni)

- Iscrizione contro del 23.01.2009 – Reg. Part. 543, Reg. Gen. 3903 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 51098/25336 del 20.01.2009, Ipoteca Volontaria derivante da
Concessione a garanzia di finanziamento (annotazione n. 4536 del 12.04.2010;
restrizione di beni - annotazione n. 5590 del 30.04.2010; restrizione di beni - annotazione
n. 7045 del 23.06.2011; restrizione di beni)

- Iscrizione contro del 29.05.2012 – Reg. Part. 3641, Reg. Gen. 23141 – P.U. Equitalia Nord
S.p.A. rep. n. 209/1912 del 24.05.2012, Ipoteca Legale ai sensi art.77 del D.P.R.602 del
29.09.1973 e s.m.i.

- Iscrizione contro del 07.12.2012 – Reg. Part. 8079, Reg. Gen. 52454 – P.U. [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 59626/30970 del 29.11.2012, Ipoteca Volontaria derivante da
Concessione di ipoteca volontaria

- Iscrizione contro del 04.01.2013 – Reg. Part. 87, Reg. Gen. 491 – P.U. Tribunale di
Venezia rep. n. 4662/1 del 22.11.2012, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto
Ingiuntivo

- Trascrizione contro del 04.12.2013 – Reg. Part. 32181, Reg. Gen. 46516 – P.U. Ufficiale
Giudiziario di Bergamo rep. n. 10183 del 15.11.2013, Atto Esecutivo o Cautelare –
verbale di Pignoramento Immobili

- Iscrizione contro del 19.01.2015 – Reg. Part. 237, Reg. Gen. 1684 – P.U. Tribunale rep. n.
7037/2014 del 17.12.2014, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@iscali.it

C.F. VLCPT1862E29A246P P.IVA 01947680169

->

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- Sentenza dichiarativa di fallimento 617 del 22.04.2015 trascrizione Rep. n. 139, trascritta a Bergamo al Registro Generale n. 19659, Registro Particolare n. 13709, Presentazione n. 69 del 21.05.2015, che colpisce i seguenti beni:

Comune di Bergamo, Catasto Fabbricati (N.C.T.):

- foglio 105, particella 14546, subalterno 701, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14540, subalterno 3, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14540, subalterno 4, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14514, subalterno 2, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14514, subalterno 3, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14514, subalterno 4, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14541, subalterno 1, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14541, subalterno 5, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14541, subalterno 6, D/7, proprietà Tessival spa
- foglio 105, particella 14546, subalterno 4, D/7, proprietà Tessival spa

Si segnala che erroneamente risultano oggetto di ipoteca anche i beni accatastati al foglio 5, mappale 14540, subalterni 5 e 701 causa mancata rettifica catastale. Tali beni, per questa ragione non oggetto di stima, sono stati venduti in forza di atto notarile Coppola Boffazzi, rep. n.49554, raccolta n.24218, registrato a Bergamo 1 in data 27.05.2008 al n.8905 serie 1T.

32. STIMA DEGLI IMMOBILI

Il valore di mercato ricercato tiene in considerazione tutti i parametri analizzati ai punti precedenti, infatti, la stima non può prescindere dalle caratteristiche tipologiche e dall'ubicazione degli immobili, dalla loro consistenza e stato di conservazione. A tali considerazioni specifiche dei beni è opportuno affiancare valutazioni che considerino il momento economico difficile in generale a livello mondiale e non solo nazionale che hanno generato una forte contrazione dei prezzi e delle contrattazioni immobiliari con dilazione dei tempi di vendita.

..

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@iscali.it

C.F. VLCPIR62E29A246P P.IVA 01947680169



L'analisi per l'attribuzione del più probabile valore di mercato è basata sulla comparazione con beni simili o assimilabili presenti in zona.

Essendo i beni in oggetto tutti della stessa natura, tipologia, periodo costruttivo... per brevità dal capitolo 29 desumiamo le superfici commerciali totali desunte dai parziali dei singoli subalterni e le moltiplichiamo per un valore medio verificabile in zona per la compravendita di beni simili.

Essendo unità autonome ed indipendenti lo scrivente ritiene opportuno, anche per agevolare la vendita, valutare ogni bene singolarmente, attribuendo ad ogni subalterno un valore proprio e suddividendo i beni in 10 lotti.

LOTTO 1 - foglio 105, particella 14546, subalterno 4 (M4)

s.l.p. x valore	579,45mq. x 700,00€/mq.	= 405.615,00€
-----------------	-------------------------	---------------

LOTTO 2 - foglio 105, particella 14546, subalterno 701 (M5)

s.l.p. x valore	576,36mq. x 700,00€/mq.	= 403.452,00€
-----------------	-------------------------	---------------

LOTTO 3 - foglio 105, particella 14540, subalterno 4 (N4)

s.l.p. x valore	552,36mq. x 700,00€/mq.	= 386.652,00€
-----------------	-------------------------	---------------

LOTTO 4 - foglio 105, particella 14541, subalterno 1 (O1)

s.l.p. x valore	597,53mq. x 700,00€/mq.	= 418.271,00€
-----------------	-------------------------	---------------

LOTTO 5 - foglio 105, particella 14541, subalterno 5 (O5)

s.l.p. x valore	555,45mq. x 700,00€/mq.	= 388.815,00€
-----------------	-------------------------	---------------

LOTTO 6 - foglio 105, particella 14541, subalterno 6 (O6)

s.l.p. x valore	555,45mq. x 700,00€/mq.	= 388.815,00€
-----------------	-------------------------	---------------

LOTTO 7 - foglio 105, particella 14540, subalterno 3 (N3)

s.l.p. x valore	569,02mq. x 750,00€/mq.	= 426.765,00€
-----------------	-------------------------	---------------

LOTTO 8 - foglio 105, particella 14514, subalterno 2 (D3)

s.l.p. x valore	1.022,20mq. x 650,00€/mq.	= 664.430,00€
-----------------	---------------------------	---------------

LOTTO 9 - foglio 105, particella 14514, subalterno 3 (D4)

..

s.l.p. x valore	1.022,20mq. x 650,00€/mq.	= 664.430,00€
-----------------	---------------------------	----------------------

LOTTO 10 - foglio 105, particella 14514, subalterno 4 (D5)

s.l.p. x valore	1.122,10mq. x 700,00€/mq.	= 785.470,00€
-----------------	---------------------------	----------------------

E. TERRENI SITI NEL COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO (BG)

33. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E DEI BENI

Trattasi di terreni ubicati in Comune di Azzano S. Paolo collocati in posizione strategica vista la vicinanza con l'aeroporto di Orio al Serio che dista circa 3km. e con il casello autostradale di Bergamo che dista una decina di chilometri. Il contesto nel quale risultano inseriti è caratterizzato dalla presenza di attività sia produttive che agricole.

34. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

Comune di Azzano S. Paolo (Bg), Catasto Terreni (4 beni):

- foglio 9, particella 4200, prato, proprietà Tessival spa mq. 2.730,00
- foglio 9, particella 249, bosco, proprietà Tessival spa mq. 550,00
- foglio 9, particella 400, prato, proprietà Tessival spa mq. 3.350,00
- foglio 9, particella 401, sem. arboreo, proprietà Tessival spa mq. 9.480,00

Dati desunti da visura catastale del 13.05.2015 n. T329266.

35. NOTIZIE URBANISTICHE

Il P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n.2 del 23.02.2012 classifica i terreni come "ambito prevalentemente produttivo". L'area è stata oggetto di variante urbanistica tramite S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive) che prevede la possibilità di realizzare 10.772mq. di S.L.P in aggiunta al sito Tessival attuale che si trova in un lotto limitrofo. Fanno parte delle aree soggette a S.U.A.P. anche i mappali 2052 e 2061 di altra proprietà. **L'iter urbanistico non è mai stato perfezionato in quanto la Convenzione non è mai stata sottoscritta.** A tale proposito l'art.20 della stessa cita: "L'operatore deve sottoscrivere la presente Convenzione con la quale si impegna a

..

