
Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Lombardia Impianti S.r.l. in liquidazione
già Terruzzi Fercalx S.p.a.

N° Gen. Rep. 720/2016

data udienza di verifica crediti: 16-01-2017 ore 11:45

Giudice Delegato: **Dott. GUIDO MACRIPO'**

Curatore Fallimentare: **Avv. Cesare Cattaneo - Dott.ssa Roberta Caviglia -
Dott. Luigi Giovanni Saporito**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
SPIRANO (BG)

Lotti 001 Capannone Via Lombardia 7
Lotti 001 Capannone Via Lombardia 23
Lotti 001 Capannone Via Piemonte 13-15
Lotti 001 Capannone Via Lombardia 5
Lotti 001 Terreni edificabili Via Lombardia/Piemonte

Esperto alla stima: Geom. Michele Bonanzinga
Codice fiscale: BNNMHL60P23F158Z
Partita IVA: 13128080150
Studio in: Via Bernini 24 - 20090 Assago
Telefono: 0248842781
Email: m.bonanzinga@virgilio.it
Pec: michele.bonanzinga@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Lombardia 7 - Spirano (BG) – 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: D/7

Dati Catastali: foglio 5, particella 4239, subalterno 4

Bene: Via Lombardia 23 - Spirano (BG) – 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: D/7

Dati Catastali: foglio 5, particella 4261, subalterno 11

Bene: Via Piemonte 13-15 - Spirano (BG) – 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: D/7

Dati Catastali: foglio 5, particella 4290, subalterno 3

Bene: Via Lombardia 5 - Spirano (BG) – 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: D/7

Dati Catastali: foglio 5, particella 4239, subalterno 3

Bene: Via Lombardia - Via Piemonte - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Terreni

Dati Catastali: foglio 9, particella 4968 - foglio 9, particella 4868 - foglio 9, particella 4018 - foglio 9, particella 904 - foglio 9, particella 4869

2. Stato di possesso

Bene: Via Lombardia 7 - Spirano (BG) – 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via Lombardia 23 - Spirano (BG) – 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via Piemonte 13-15 - Spirano (BG) – 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via Lombardia 5 - Spirano (BG) – 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via Lombardia Via Piemonte - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lombardia 7 - Spirano (BG) – 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Lombardia 23 - Spirano (BG) – 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Piemonte 13-15 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Lombardia 5 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Lombardia Via Piemonte - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lombardia 7 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO SOCIETA' COOPERATIVA , FIORE TECHNOLOGIES SPA , CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO E GERADADDA-SOC. COOP. R.L. , Massa dei Creditori Lombardia Impianti srl in liquidazione

Bene: Via Lombardia 23 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: FIORE TECHNOLOGIES SPA , Massa dei Creditori Lombardia Impianti srl in liquidazione

Bene: Via Piemonte 13-15 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: FIORE TECHNOLOGIES SPA , CREDITO BERGAMASCO spa, Massa dei Creditori Lombardia Impianti srl in liquidazione

Bene: Via Lombardia 5 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CARIPLO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA

Bene: Via Lombardia Via Piemonte - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: FIORE TECHNOLOGIES SPA, Massa dei Creditori Lombardia Impianti srl in liquidazione

5. Comproprietari

Beni: Via Lombardia 7 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Lombardia 23 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Piemonte 13-15 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Lombardia 5 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Lombardia Via Piemonte - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Lombardia 7 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Lombardia 23 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Piemonte 13-15 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Lombardia 5 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Lombardia Via Piemonte - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lombardia 7 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Lombardia 23 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Piemonte 13-15 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Lombardia 5 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Lombardia Via Piemonte - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Lombardia 7 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 596.000,00

Prezzo da occupato: € 417.000,00

Bene: Via Lombardia 23 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 340.000,00

Prezzo da occupato: € 240.000,00

Bene: Via Piemonte 13-15 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 760.000,00

Prezzo da occupato: € 530.000,00

Bene: Via Lombardia 5 - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 289.000,00

Prezzo da occupato: € 210.000,00

Bene: Via Lombardia Via Piemonte - Spirano (BG) - 24050

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 910.000,00

Beni in **Spirano (BG)**
Località/Frazione
Via Lombardia 7

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

sito in Spirano (BG) CAP 24050, Via Lombardia 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Lombardia Impianti S.r.l. in liq.ne già Terruzzi Fercalx S.p.a. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 05569940967

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **TERRUZZI FERCALX SPA** CON SEDE IN MILANO, foglio 5, particella 4239, subalterno 4, indirizzo Viale Lombardia 7, piano T, comune Spirano, categoria D/7, rendita € 11.052,00

Derivante da: Costituzione del 02-10-1999 in atti dal 02-10-1999 n. D06528.1/1999 Diversa distribuzione degli spazi interni del 23/01/2003 protocollo n. 21168 in atti dal 23/01/2003 (n.768.1/2003)

Confini: procedendo da nord in senso orario, viale Lombardia, altro capannone di proprietà BNP Paribas Lease Group spa, viale Piemonte, strada;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risultano gli aggiornamenti, autorizzati, a seguito di ampliamenti al piano primo eseguiti all'interno dello stesso volume complessivo autorizzato.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova scheda catastale

Presentazione di nuova scheda catastale: € 2.000,00

Come descritto nelle premesse attualmente il capannone risulta comunicante con altra porzione di proprietà della BNP Paribas Lease Group spa, pertanto si rendono necessarie opere di frazionamento per rendere autonoma l'unità in oggetto, consistenti sommariamente in tamponamenti dei varchi accesso, nuovi allacciamenti alle utenze, rifacimento parziale nuove linee interne. Tali lavori vengono quantificati in circa 30.000€ che saranno detratti dal valore complessivo del lotto.: € 30.000,00

Oneri Totali: **€ 32.000,00**

Note sulla conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale in quanto mancano gli ultimi aggiornamenti eseguiti in ampliamento

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Spirano (Bg), in una zona a nord rispetto al centro della località. Spirano è un comune situato nella provincia di Bergamo, con una superficie di 9,61 km² ed una popolazione all' 01-01-2015 di 5.698 abitanti con una densità di 592,8 ab/ Km². E' raggiungibile dal capoluogo di provincia, dal quale dista circa 12 km, tramite la

Strada Statale 42 (SS 42) del Tonale e della Mendola, che collega il comune con Bergamo e la Strada Statale 591 Cremasca (SS591). L'uscita autostradale più vicina è quella di Dalmine, A4 MI-VE, dalla quale dista circa 13 km. Le proprietà in esame, nello specifico, sono situate nella "Zona Industriale 2" del Comune di Spirano, a nord del centro abitato ed in posizione fronteggiante la via Colleoni (S.P. 19). La zona è inserita in un comparto industriale a carattere misto produttivo - commerciale - direzionale. L'area è isolata dal centro cittadino, circondata dalla campagna circostante, ed è servita dalle due strade principali: viale Lombardia e viale Piemonte.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro cittadino di Bergamo (km 12), Aeroporto di Bergamo Orio al Serio (km 16), Centro Commerciale Orio Centre (km 15)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada MI - VE uscita Dalmine 13 km, Autostrada BREBEMI - A35 Km 14 ingresso Caravaggio.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO E GERADADDA-SOC. COOP. R.L. contro Lombardia Impianti S.r.l. in liq.ne già Terruzzi Fercalx S.p.a.; Importo ipoteca: € 2.000.000; Importo capitale: € 1.000.000 ; A rogito di Notaio Pavoni Fabrizio in data 28/05/2003 ai nn. 28138/4817; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Bergamo in data 31/05/2003 ai nn. 28310/7489

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO SOCIETA' COOPERATIVA contro Lombardia Impianti S.r.l. in liq.ne già Terruzzi Fercalx S.p.a.; Importo ipoteca: € 1.950.000; Importo capitale: € 1.300.000 ; A rogito di Notaio Pavoni Fabrizio in data 10/01/2008 ai nn. 41390/10256; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI Bergamo in data 14/01/2008 ai nn. 2913/514

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO SOCIETA' COOPERATIVA contro Lombardia Impianti S.r.l. in liq.ne già Terruzzi Fercalx S.p.a.; Importo ipoteca: € 1.200.000; Importo capitale: € 800.000 ; A rogito di Notaio Mina Paola in data 24/03/2014 ai nn. 25257/13967; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Bergamo in data 26/03/2014 ai nn. 11221/1682

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di FIORE TECHNOLOGIES SPA contro Lombardia Impianti S.r.l. in liq.ne già Terruzzi Fercalx S.p.a.; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70.000; Importo capitale: € 45.000 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 05/09/2014 ai nn. 29938/2014; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Bergamo in data 08/10/2014 ai nn. 36218/5989

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Lombardia Impianti srl in liquidazione contro Lombardia Impianti S.r.l. in liq.ne già Terruzzi Fercalx S.p.a. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 04/06/2015 ai nn. 4/15 iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Bergamo in data 26/05/2016 ai nn. 23197/15288;

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei Creditori Lombardia Impianti srl in liquidazione contro Lombardia Impianti S.r.l. in liq.ne già Terruzzi Fercalx S.p.a. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 18/08/2016 ai nn. 730/2016 iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Bergamo in data 01/02/2017 ai nn. 4401/2926;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: Classe D Kwh/m3a 42,28 valido sino all'08-01-2025

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Opera Pia Misericordia Maggiore **proprietario/i ante ventennio al 19/03/1999.**

Titolare/Proprietario: EDIL CRIS SRL con sede in Seriate dal 19/03/1999 al 17/11/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ruggiero Mauro, in data 19/03/1999, ai nn. 10510; trascritto a Agenzia del Territorio di Bergamo, in data 25/03/1999, ai nn. 11234/8435.

Titolare/Proprietario: LEASINGROMA SPA dal 17/11/1999 al 15/05/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ruggiero Mauro, in data 17/11/1999, ai nn. 13606; trascritto a Agenzia del Territorio di Bergamo, in data 03/12/1999, ai nn. 48057/35141.

Titolare/Proprietario: COR.IM. SRL dal 15/05/2002 al 15/05/2002. In forza di Riscatto leasing - a rogito di Notaio Ruggiero Mauro, in data 15/05/2002, ai nn. 20727; trascritto a Agenzia del Territorio di Bergamo, in data 11/06/2002, ai nn. 25162/18413.

Titolare/Proprietario: TERRUZZI FERCALX SPA dal 15/05/2002 al 27/03/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ruggiero Mauro, in data 15/05/2002, ai nn. 20728/4722; trascritto a Agenzia del Territorio di Bergamo, in data 11/06/2002, ai nn. 25177/18425.

Titolare/Proprietario: TERRUZZI FERCALX SRL dal 27/03/2007 al 17/04/2007. In forza di Conferimento in società - a rogito di Notaio De Marchi Giovanni, in data 27/03/2007, ai nn. 6043; trascritto a Agenzia del Territorio di Bergamo, in data 29/03/2007, ai nn. 20394/11434.

Titolare/Proprietario: TERRUZZI FERCALX SPA dal 17/04/2007 al 09-01-2015. In forza di Mutamento di denominazione sociale - a rogito di Notaio De Marchi Giovanni, in data 17/04/2007, ai nn. 6131.

Titolare/Proprietario: LOMBARDIA IMPIANTI SRL dal 09/01/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Mutamento di denominazione sociale - a rogito di Notaio Francesco Lessandrelli, in data 09/01/2015, ai nn. 106792/37222.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2.976/99

Intestazione: EDIL. CRIS. srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione di capannoni artigianali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/1999 al n. di prot. 2.935

Rilascio in data 03/06/1999 al n. di prot. 2.976

NOTE: Agibilità maturata per silenzio assenso

Numero pratica: 5825/99
 Intestazione: EDIL. CRIS. srl
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività(Testo unico)
 Per lavori: spostamento planimetrico edificio, modifiche finestre, modifiche servizi interni
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 11/08/1999 al n. di prot. 5825

Numero pratica: 31/2002
 Intestazione: TERRUZZI FERCALX SPA
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività(Testo unico)
 Per lavori: formazione di uffici interni al capannone
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 10/04/2002 al n. di prot. 2602

Numero pratica: 59/2011
 Intestazione: TERRUZZI FERCALX SPA
 Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori attività edilizia non necessitante di titolo abilitativo
 Per lavori: ampliamento superfici uffici-locali archivio all'interno del volume del capannone al piano primo
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 10/09/2011 al n. di prot. 8988

7.1 Conformità edilizia:

Si

7.2 Conformità urbanistica:

Si

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delib. C.C. n.3 del 16-02-2012
Zona omogenea:	Ambito 20 edifici ed attività esistenti ed in uso che vengono confermati
Norme tecniche di attuazione:	Il P.G.T. del Comune di Spirano è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 08/09/2011 ed è stato approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 16/02/2012. Il PGT ha assunto efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie avvisi e concorsi n. 20 del 16 maggio 2012. Art. 37 Insediamenti produttivi, commerciali e direzionali
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	obbligo ad eseguire opere di urbanizzazione
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	L'immobile in oggetto risulta all'interno di un complesso produttivo realizzato in virtù di un piano di lottizzazione industriale, regolamentato da una Convenzione sottoscritta tra il Comune di Spi-

	rano e la società EDIL. CRIS. s.r.l. in data 07.06.1999 e le successive varianti del 30.10.2000 e 14.02.2001. A supporto della Convenzione, oltre alle domande edilizie per le opere private, è stata presentata una domanda per la realizzazione delle opere di urbanizzazione P.E. n. 2981 in data 17.05.1999; il 03.06.1999 è stato rilasciato dal comune la conseguente concessione edilizia. In data 25.03.2008 viene effettuato da parte dell'Ing. Evelino Facchinetti il verbale di visita e certificato di collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione. In data 17.06.2008, a seguito del collaudo, il comune di Spirano comunica alla EDIL. CRIS. srl che al fine di potersi considerare concluse le opere dovrà dare delucidazioni in merito alla cessione delle aree identificate ai mapp. 4038 e 4012 e che dovranno essere sistemati tre pali di illuminazione. In data 18.07.2008 l'EDIL. CRIS. srl comunica al comune di aver adempiuto alle richieste fatte sistemando le ultime incombenze. Da colloquio con il tecnico comunale per l'Amministrazione l'iter risulta concluso.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mq/mq
Rapporto di copertura:	70% Sf
Altezza massima ammessa:	10,50

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si dichiara la conformità urbanistica

Si

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di capannone a destinazione industriale/artigianale sito in viale Lombardia 7, nell'ambito della lottizzazione del comparto industriale esistente.

Il fabbricato in oggetto è situato nell'angolo nord-est dell'area industriale. La porzione immobiliare confina sul lato sud con viale Piemonte, sul lato ovest con viale Liguria, sul lato nord con viale Lombardia e sul lato est con l'altra parte di capannone annessa, di proprietà BNP Paribas Lease Group Leasing spa. Il fabbricato è circondato su tre lati da un'area pertinenziale esterna, adibita a parcheggio di autoveicoli. L'accesso principale dell'edificio avviene da viale Lombardia. La porzione, oggetto di valutazione, distribuisce la sua consistenza su due piani.

Il piano terra è adibito ad uffici amministrativi, ufficio tecnico, sale riunioni, depositi, locali tecnologici,

servizi igienici. Il secondo piano è adibito ad uffici, sala riunione e servizi igienici. I due piani sono collegati tramite una scala circolare, posta nell'atrio d'ingresso ed una scala di servizio, che collega il magazzino del piano terra al piano superiore. Il cespite è del tipo prefabbricato, con pilastri e travi in c.a.c., i tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati con finitura in graniglia a vista. La copertura è a tegoli prefabbricati con lucernari in plexiglas. I serramenti sono in alluminio e/o in ferro verniciato, compresi i due portoni carrai, uno per ogni campata. L'ingresso principale su viale Piemonte è protetto da una pensilina sporgente a forma di un tronco di piramide in metallo e vetro. Le finiture degli uffici sono le seguenti: il pavimento galleggiante è rifinito in gres porcellanato, le pareti di tamponamento sono con blocchetti, i soffitti sono controsoffittati con quadrotti in fibre e/o doghe, le porte interne sono in legno o alluminio cieche, l'impianto elettrico di tutti i locali sono sottotraccia, i corpi illuminanti sono ad incasso nel controsoffitto e/o plafoniere, l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è ad aria con elementi radianti di tipo fancoil. Le pareti divisorie degli uffici sono in cartongesso o con pareti mobili.

Le finiture del magazzino sono le seguenti: il pavimento è in battuto di cemento, le pareti ed i soffitti sono realizzati con elementi prefabbricati a vista pitturati, l'impianto elettrico è a vista con i corpi illuminanti a parete o a soffitto.

L'area esterna è pavimentata con autobloccanti di cls. La proprietà è delimitata da recinzione in cls h. 30 cm con sovrastante pannelli in rete di orso grill. I cancelli carrai sono automatizzati con struttura in acciaio a ridosso dei viali Piemonte e Lombardia. Attualmente il cespite in esame è collegato ad altra porzione di capannone di proprietà della BNP Paribas Lease Group Leasint spa un tempo concesso in locazione finanziaria alla Lombardia Impianti. Entrambi le porzioni si trovano al momento sotto le stese utenze e pertanto verranno approssimativamente quantificati dei costi per rendere autonome le due porzioni e detratti dal valore complessivo del lotto in questione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Lombardia Impianti S.r.l. in liq.ne già Terruzzi Fercalx S.p.a. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 05569940967

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva convenzionale di circa mq. **1.962,60**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90/6,50 piano terra; piano primo m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **C.A.P.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro verniciato** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **Pannelli prefabbricati** rivestimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: gres ceramico condizioni: sufficienti - Note: zona uffici
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti - Note: zona magazzino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie ragguagliata è stata determinata nel seguente modo:

Coefficiente 1 per la zona a destinazione magazzini, coefficiente 1,2 per la zona uffici;

Uffici PT-P1 mq. 1.213 x 1,2 = mq. 1.455,60

Magazzino mq. 507 x 1 = mq. 507,00

Totale mq. 1.962,60

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone artigianale con uffici	sup lorda di pavimento	1.962,00	1,00	1.962,00
		1.962,00		1.962,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2016

Zona: Spirano

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2000

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 D. Elle impianti / Salamina Mario srl..

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: a gas

Stato impianto: funzionante

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2000

dichiarazione di conformità

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione e l'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- **la metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
 - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
 - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.
 La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- **la metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
 - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
 - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene. Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:
 - Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
 - il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
 - il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.
- L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq. 400,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Spirano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Scenari Immobiliari; Agenzie locali.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- **OMI - Agenzia delle Entrate**
Capannoni tipici €/mq. 600/800
- **Borsino immobiliare**
Capannoni tipici €/mq. 375/567
- **Scenari Immobiliari**
Capannoni tipici €/mq. 440/640
- **Agenzie locali**
Capannoni tipici €/mq. 380/500.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone artigianale con uffici	1.962,00	€ 400,00	€ 784.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 784.800,00
Valore corpo			€ 784.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 784.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 784.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		1.962,00	€ 784.800,00	€ 784.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

	€ 156.960,00
Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e opere di divisione:	€ 32.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Come descritto nelle premesse attualmente il capannone risulta comunicante con altra porzione di proprietà della BNP Paribas Lease Group Leasint spa, pertanto si rendono necessarie opere di frazionamento per rendere autonoma l'unità in oggetto, consistenti sommariamente in tamponamenti dei varchi accesso, nuovi allacciamenti alle utenze, rifacimento parziale nuove linee interne. Tali lavori vengono quantificati in circa 30.000 € sopra riportati e che saranno detratti dal valore complessivo del lotto.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 595.840,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 417.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 596.000,00

Beni in **Spirano (BG)**
Località/Frazione
Via Lombardia 5

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

sito in Spirano (BG) CAP 24050, Via Lombardia 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di BNP Paribas Lease Group Leasing Solutions spa. -

Cod. Fiscale: -00862460151

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il bene di proprietà della BNP Paribas Lease Group Leasing Solution spa aveva concesso il cespite in locazione finanziaria alla Lombardia impianti srl in liquidazione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **BNP PARIBAS LEASE GROUP LEASING SOLUTION S.P.A.**, foglio 5, particella 4239, subalterno 3, indirizzo Viale Lombardia 5, piano T, comune Spirano, categoria D/7, rendita € 7.850,14

Derivante da: COSTITUZIONE del 02/10/1999 in atti dal 02/10/1999 (n. D06528.1/1999)

Confini: procedendo da nord in senso orario, viale Lombardia, mapp 4239 sub 2, viale Piemonte, mapp. 4239 sub 4;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

E' stato posto in opera all'interno a nord del capannone un manufatto prefabbricato non autorizzato, e la formazione con pannelli di un archivio sulla copertura della zona uffici. Si rende necessario la sua regolarizzazione o rimozione.

Regolarizzabili mediante: presentazione di Scia in sanatoria e nuova scheda catastale
costi di sanatoria ed oneri professionali di circa € 10.000,00

Presentazione di nuova scheda catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 12.000,00**

Note sulla conformità catastale:

E' stato posto in opera all'interno a nord del capannone un manufatto prefabbricato non autorizzato, e la formazione con pannelli di un archivio sulla copertura della zona uffici. Si rende necessario la sua regolarizzazione o rimozione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di valutazione, di proprietà della BNP Paribas Lease Group Leasing Solution spa, sono ubicati nel Comune di Spirano (Bg), in una zona a nord rispetto al centro della località. Spirano è un comune situato nella provincia di Bergamo, con una superficie di 9,61 km² ed una popolazione all' 01-01-2015 di 5.698 abitanti con una densità di 592,8 ab/ Km². E' raggiungibile dal capoluogo di provincia, dal quale dista circa 12 km, tramite la Strada Statale 42 (SS 42) del To-

nale e della Mendola, che collega il comune con Bergamo e la Strada Statale 591 Cremasca (SS591). L'uscita autostradale più vicina è quella di Dalmine, A4 MI-VE, dalla quale dista circa 13 km. Le proprietà in esame, nello specifico, sono situate nella "Zona Industriale 2" del Comune di Spirano, a nord del centro abitato ed in posizione fronteggiante la via Colleoni (S.P. 19). La zona è inserita in un comparto industriale a carattere misto produttivo – commerciale - direzionale. L'area è isolata dal centro cittadino, circondata dalla campagna circostante, ed è servita dalle due strade principali: viale Lombardia e viale Piemonte.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro cittadino di Bergamo (km 12), Aeroporto di Bergamo Orio al Serio (km 16), Centro Commerciale Orio Centre (km 15)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada MI - VE uscita Dalmine 13 km, Autostrada BREBEMI A35 Km 14 ingresso Caravaggio.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di CARIPLO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA ; Importo ipoteca: € 900.000; Importo capitale: € 600.000 ; A rogito di Notaio Mauro Ruggiero in data 25/07/2000 ai nn. 15478; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Bergamo in data 03/08/2000 ai nn. 32646/8367 ; Note: L'ipoteca anche se cartolare non risulta annotata di cancellazione

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: classe G Kwh/m3a 196,52

Note Indice di prestazione energetica: Nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Opera Pia Misericordia Maggiore **proprietario/i ante ventennio al 19/03/1999** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ruggiero Mauro, in data 19/03/1999, ai nn. 10510; trascritto a Agenzia del Territorio di Bergamo, in data 25/03/1999, ai nn. 11234/8435.

Titolare/Proprietario: **EDIL. CRIS. SRL** con sede in Seriate dal 19/03/1999 al 01/12/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ruggiero Mauro, in data 19/03/1999, ai nn. 10510; trascritto a Agenzia del Territorio di Bergamo, in data 25/03/1999, ai nn. 11234/8435.

Titolare/Proprietario: **ZANCHI & C. s.n.c.** dal 01/12/1999 al 20/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ruggiero Mauro, in data 01/12/1999, ai nn. 13666; trascritto a Agenzia del Territorio di Bergamo, in data 23/12/1999, ai nn. 51251/37399.

Titolare/Proprietario: **FORTIS LEASE SPA** dal 20/12/2005 al 25/05/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pavoni Fabrizio, in data 20/12/2005, ai nn. 36889/7740; trascritto a Agenzia del Territorio di Bergamo, in data 24/12/2005, ai nn. 81680/49642.

Titolare/Proprietario: **BNP PARIBAS LEASE GROUP LEASING SOLUTIONS SPA** dal 25/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i. In forza di Fusione per incorporazione - a rogito di Notaio Agostini Manuela, in data 25/05/2011, ai nn. 67616/10695; trascritto a Agenzia del Territorio di Bergamo, in data 15/07/2011, ai nn. 37186/21454.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2.976/99
 Intestazione: EDIL. CRIS. SRL
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione di capannoni artigianali
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 27/04/1999 al n. di prot. 2935
 Rilascio in data 03/06/1999 al n. di prot. 2976
 NOTE: Agibilità maturata per silenzio assenso

Numero pratica: 5825/99
 Intestazione: EDIL. CRIS. SRL
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: spostamento planimetrico edificio, modifiche finestre, modifiche servizi interni
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 11/08/1999 al n. di prot. 5825

Numero pratica: 31/2002
 Intestazione: TERRUZZI FERCALX SPA
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: formazione di uffici interni al capannone
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 10/04/2002 al n. di prot. 2602

Numero pratica: 59/2011
 Intestazione: TERRUZZI FERCALX SPA
 Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori attività edilizia non necessitante di titolo abilitativo
 Per lavori: ampliamento superfici uffici-locali archivio all'interno del volume del capannone al piano primo
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 10/09/2011 al n. di prot. 8988

7.1 Conformità edilizia:

No

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delib. C.C. n.3 del 16-02-2012
Zona omogenea:	Ambito 20 edifici ed attività esistenti ed in uso che vengono confermati
Norme tecniche di attuazione:	Il P.G.T. del Comune di Spirano è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 08/09/2011 ed è stato approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 16/02/2012. Il PGT ha assunto efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie avvisi e concorsi n.20 del 16

	maggio 2012. Art. 37 Insempiamenti produttivi, commerciali e direzionali
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	obbligo ad eseguire opere di urbanizzazione
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	L'immobile in oggetto risulta all'interno di un agglomerato produttivo realizzato in forza ad un piano di lottizzazione industriale, oggetto di una Convenzione stipulata tra il Comune di Spirano e la società EDIL. CRIS. Srl in data 07.06.1999 e le successive varianti del 30.10.2000 e 14.02.2001. A supporto della Convenzione, oltre alle domande edilizie per le opere private, è stata presentata una domanda per la realizzazione delle opere di urbanizzazione P.E. n. 2981 in data 17.05.1999; il 03.06.1999 è stato rilasciato dal comune la conseguente concessione edilizia. In data 25.03.2008 viene effettuato da parte dell' Ing. Evelino Facchinetti il verbale di visita e certificato di collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione. In data 17.06.2008, a seguito del collaudo, il comune di Spirano comunica alla EDIL. CRIS. srl che al fine di potersi considerare concluse le opere dovrà dare delucidazioni in merito alla cessione delle aree identificate ai mapp. 4038 e 4012 e che dovranno essere sistemati tre pali di illuminazione. In data 18.07.2008 l'EDIL. CRIS. srl comunica al comune di aver adempiuto alle richieste fatte sistemando le ultime incombenze. Da colloquio con il tecnico comunale per l'Amministrazione l'iter risulta concluso.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A**

L'immobile, di proprietà della BNP Paribas Lease Group Leasing Solutions s.p.a., consiste in un complesso immobiliare, a destinazione industriale sito in viale Lombardia 5, nell'ambito della lottizzazione del comparto industriale esistente.

Il fabbricato in oggetto è un capannone situato nell'angolo nord dell'area industriale, confina sul lato nord con viale Lombardia, sul lato sud con viale Piemonte e sui lati est e ovest con altri capannoni. L'accesso pedonale e carrabile dell'unità avviene da viale Lombardia e da viale Piemonte. La porzione, oggetto di valutazione, è costituito da una campata di fabbrica. All'interno dell'immobile è presente un corpo, disposto su due livelli, utilizzato al piano terra come zona mensa e al primo piano come zona di stoccaggio.

L'intero complesso è di tipo prefabbricato, con pilastri e travi in c.a., tamponature esterne in pannelli prefabbricati con finitura in graniglia a vista di due diverse tonalità di grigio. La copertura è a tegoli prefabbricati con lucernari in plexiglas. I serramenti sono in alluminio di colore verde. Le aperture sono presenti nella facciata nord e sud, mentre sugli altri lati sono a contatto con i capannoni adiacenti. Il lato nord e sud hanno entrambi un portone carraio e una porta d'ingresso pedonale oltre ad una modesta area antistante.

Le finiture del capannone artigianale sono le seguenti: il pavimento è in battuto di cemento, le pareti e soffitti sono realizzati con elementi prefabbricati a vista, l'impianto elettrico è a vista con i corpi illuminanti a soffitto.

L'area esterna a nord e sud è pavimentata in autobloccanti. La recinzione è con muretto in cls con sovrastante rete orsogrill ed i cancelli sono automatizzati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di BNP Paribas Lease Group Leasing Solutions s.p.a. -

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **940,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 6,50 piano terra;

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **C.A.P.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro verniciato** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **Pannelli prefabbricati** rivestimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
- Note: zona magazzino

Pavim. Interna

materiale: **gres ceramico** condizioni: **sufficienti**

- Note: zona uffici

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie ragguagliata è stata determinata nel seguente modo:

Coefficiente 1 per la zona a destinazione magazzini e uffici;

Magazzino/uffici mq. $940 \times 1 =$ mq. 940,00Totale **mq. 940,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone artigianale con uffici	sup lorda di pavimento	940,00	1,00	940,00
		940,00		940,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2016

Zona: Spirano

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2000

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: L'impianto è comunque da rivedere

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: ad aria

Stato impianto: funzionante

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2011/2012

Non reperita la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Esistenza carri ponte.

Matricola: 31480

Note Carri ponte: Uno della portata di Tonn. 6,5

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- **la metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
 - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
 - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- **la metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
 - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
 - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene. Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:
 - Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
 - il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
 - il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.
- L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq. 400,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Spirano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Scenari Immobiliari; Agenzie locali.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- **OMI - Agenzia delle Entrate**
Capannoni tipici €/mq. 600/800
- **Borsino immobiliare**
Capannoni tipici €/mq. 375/567
- **Scenari Immobiliari**
Capannoni tipici €/mq. 440/640
- **Agenzie locali**
Capannoni tipici €/mq. 380/500.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Altro Metodo di Valorizzazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone artigianale con uffici	940,00	€ 400,00	€ 376.000,00
Valore corpo			€ 376.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 376.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 376.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		940,00	€ 376.000,00	€ 376.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 75.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 288.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 210.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 289.000,00