

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO **NUOVO MODULO S.P.A.** nr. 42/13 C.P.

Giudice Delegato Dott.ssa **LAURA IRENE GIRALDI**

Commissario Giudiziale Rag. **ALESSANDRO TESTA**

PREMESSA

Lo scrivente Geom. PIERSANDRO GALIZZI, professionista residente in Bergamo Via G.B. Zuccala Locatelli nr. 52/A, è stato nominato dal Giudice Delegato, Dott.ssa LAURA IRENE GIRALDI, perito nella indicata procedura in data 06dicembre2013. Il Giudice assegnava al sottoscritto il seguente incarico: ***“assistere il Commissario Giudiziale nella valutazione dei beni mobili ed immobili di proprietà della società Nuovo Modulo spa, esprimendo altresì un proprio parere circa la congruità delle valutazioni espresse dal geom. ENRICO AMBROSINI ed assunte dalla società nella predisposizione del Piano concordatario.”***

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- Il giorno 11dicembre2013, il sottoscritto si recava presso lo studio del Commissario Giudiziale, Rag. ALESSANDRO TESTA, al fine di ricevere la nomina del Giudice e stabilire lo svolgimento dell'incarico. Allo scrivente veniva fornita copia su cd-rom dell'elaborato peritale del Geom. ENRICO AMBROSINI.
- Nel periodo 19-24dicembre2013, sono intervenute le seguenti e-mail: “Egregio Rag. TESTA, Lo scrivente, stamani, ha sentito telefonicamente il sig. BERNINI LORENZO per concordare l'inizio dei sopralluoghi. Vi sono alcune questioni che Le illustro:
anzitutto, il sottoscritto potrebbe dare inizio ai sopralluoghi a partire da venerdì 27dicembre2013, per poi proseguire nei giorni lunedì 30 e martedì 31 e

successivamente, nei giorni 2, 3, 7 gennaio 2014 ecc.; invece, il sig. BERNINI ha riferito che l'incaricata di accompagnarci sui luoghi non è reperibile nel periodo 27 dicembre 2013 / 06 gennaio 2014; pertanto, pur essendo il sig. BERNINI reso disponibile all'incontro del 27 dicembre 2013, si dovrebbe partire con i sopralluoghi dal 07 gennaio 2014 e proseguire ad oltranza salvo le giornate di venerdì 10 e mercoledì 15 gennaio 2014, avendo lo scrivente impegni pregressi relativi a due giuramenti in Tribunale. Il sottoscritto resta in attesa di una Sua risposta. Grazie, Distinti Saluti e Buone Prossime Festività. *Piersandro Galizzi*"

"Buonasera sig. Bernini, allego in calce la mail del perito della procedura. Mi rendo conto che il periodo festivo può rallentare le operazioni, ma ho chiesto al geom. Galizzi di fornirmi la relazione richiesta entro metà gennaio (il deposito della mia relazione è previsto entro la fine del mese di febbraio). Tenuto conto dell'attivo da inventariare le chiederei di fare il possibile per soddisfare le tempistiche del geom. Galizzi nei tempi più veloci possibili. Grazie Il Commissario Giudiziale Alessandro Testa"

"Compatibilmente con le esigenze e gli impegni di tutti, sarebbe opportuno, per un celere svolgimento dei lavori, fornire la disponibilità per almeno un paio delle date proposte dal geom. Galizzi. Sergio Maiorana"

"Io sono disponibile venerdì 27 per un primo sopralluogo, poi sia io che la sig. Grazia ed anche il sig. Merelli magazziniere che gestisce tutti i mezzi e le attrezzature (come fatto con Ambrosini) Siamo disponibili dal 7 gennaio a oltranza. Lorenzo Bernini"

"A parte la sig.ra Grazia che è disponibile dal 7 gennaio io sono disponibile e penso anche il sig. Merelli oltre al 27 anche le altre date proposte dal geom. Galizzi. Attendo conferma. Buona giornata. Lorenzo Bernini"

"Grazie. Invito dunque il geom. Galizzi a procedere nell'esecuzione del mandato ad esso conferito relativo a:

- espressione di un giudizio di congruità circa i valori espressi dalla società in ambito del Piano concordatario sia per i beni mobili che per i beni immobili;
- assistenza allo scrivente per la formazione del verbale d'inventario.

Ci aggiorniamo. Con i migliori saluti Il Commissario Giudiziale Alessandro Testa"

“Bergamo li, 24dicembre2013. Buonagiornata.

Facendo seguito alla intervenuta corrispondenza, lo scrivente conferma l’inizio delle operazioni peritali in data 27dicembre2013, alle ore 8,45, in Nembro Via Case Sparse, 8.

E’ gradita l’occasione per augurare a tutti Buone Prossime Festività.

Piersandro Galizzi

- Il giorno 27dicembre2013, all’ora stabilita (08,45), in Nembro, lo scrivente si recava presso l’immobile della Società NUOVO MODULO S.P.A. in Via Case Sparse, 8. Il perito, accompagnato dal signor GIAN FRANCO MERELLI, responsabile del magazzino della Società, procedeva ad una ricognizione fotografica dei beni mobili presenti in loco ed inventariati dalla relazione del Geom. ENRICO AMROSINI. Va precisato che alcuni dei beni mobili si trovavano nei cantieri ancora in essere della Società NUOVO MODULO S.P.A.- Inoltre, veniva fornita al sottoscritto una lista dei beni immobili sottratti alla Società sul cantiere di Bernate Ticino, in data 04dicembre2013. In mattinata, il sottoscritto concordava con i signori LORENZO BERNINI e GRAZIA ROSSI il calendario dei sopralluoghi agli immobili.
- Il giorno 03gennaio2014, all’ora stabilita (08,45), in Nembro, lo scrivente si recava presso l’immobile della Società NUOVO MODULO S.P.A. in Via Case Sparse, 8. Il perito, chiedeva al signor GIAN FRANCO MERELLI se vi fossero dei beni mobili rientrati dai cantieri ancora aperti della Società NUOVO MODULO S.P.A. e procedeva al rilievo fotografico dei medesimi. Infine, veniva fornita al sottoscritto una lista di beni mobili in giacenza del magazzino da demolire perché guasti.
- Il giorno 07gennaio2014, all’ora stabilita (08,30), lo scrivente si recava in Bergamo Via Santuario della Addolorata, 4, accompagnato dalla signora GRAZIA ROSSI effettuava ricognizione delle autorimesse interrate. Lo stesso giorno, insieme alla signora GRAZIA ROSSI, venivano eseguiti i sopralluoghi alle autorimesse di Bergamo Via Milano, 7; al negozio di Tradate (VA) Via Monte San Michele, snc; al deposito-magazzino di Palosco Via Bergamo, 9/A. Dei suddetti immobili veniva estratta adeguata documentazione fotografica.

- Il giorno 08gennaio2014, all'ora stabilita (08,30), lo scrivente si recava in Alzano Lombardo, Via Belvedere, snc. Accompagnato dalla signora GRAZIA ROSSI, il perito effettuava la ricognizione della villa. Lo stesso giorno, insieme alla signora GRAZIA ROSSI, venivano eseguiti i sopralluoghi al centro commerciale ISLA di Albino Via Isla; al fabbricato in Via IV Novembre, 51 -ex sede della Società NUOVO MODULO S.P.A.-; alle autorimesse in Largo Vittorio Veneto a Vertova; all'attuale sede in Nembro Via Case Sparse, 8, consistente nei due fabbricati ad uffici e terreno antistante con vecchio fabbricato ed al fabbricato residenziale in Comune di Albino Via Del Pianto, 15. Di tutti i suddetti immobili veniva estratta opportuna documentazione fotografica.
- Il giorno 09gennaio2014, all'ora stabilita (05,30), lo scrivente si recava da Bergamo in Liguria. Accompagnato dalla signora GRAZIA ROSSI, il perito effettuava ricognizione della palazzina residenziale e delle autorimesse interrate in Imperia, Via privata Mazza. Di seguito, veniva eseguito il sopralluogo al fabbricato residenziale ed accessori in Costarainera (IM), Via Della Repubblica, 6-8. Dei suddetti immobili veniva estratta idonea documentazione fotografica.

TRATTAZIONE DEL QUESITO

Al fine di una maggiore chiarezza e facilità di confronto, lo scrivente procede nel medesimo modo espositivo della relazione a cura del collega Geom. ENRICO AMBROSINI.

A. INVENTARIO E VALORIZZAZIONE DEI BENI STRUMENTALI

Capitolo 1

Macchine, impianti, mezzi d'opera, attrezzature e mobili.

INVENTARIO E VALORIZZAZIONE DEI BENI STRUMENTALI

Lo scrivente condividendo l'individuazione e la descrizione eseguita dal Geom. ENRICO AMBROSINI, mantiene la medesima suddivisione nelle sotto indicate tipologie:

1.1. MACCHINE, ATTREZZI MANUALI E ATTREZZATURE MINUTE DA CANTIERE

1.2. MACCHINE DA CANTIERE

1.3. MEZZI DI SOLLEVAMENTO E TRASPORTO

1.4. MACCHINE E ATTREZZATURE DA OFFICINA

1.5. MATERIALE ELETTRICO

1.6. MATERIALE E COMPONENTI PER PONTEGGIO

1.7. MATERIALE E ATTREZZATURE PER BANCHINAGGI E CARPENTERIE

1.8. STRUMENTI DI MISURA E DI CONTROLLO

1.9. BARACCHE, CONTAINERS E COMPLEMENTI DI ARREDO PER CANTIERE

1.10. AUTOMEZZI

1.11. ARREDI E COMPLEMENTI DI ARREDO PER UFFICI

1.12. PERSONAL COMPUTER E APPARATO INFORMATICO

1.13. MACCHINE PER UFFICIO

1.14. IMPIANTI

Circa le valutazioni indicate dalla relazione del Geom. ENRICO AMBROSINI, il sottoscritto osserva che, nei tre mesi passati, non vi sono state oggettive svalutazioni delle attrezzature e dei macchinari d'opera, o, degli autoveicoli in genere, essendo, nella fattispecie, i chilometri nel frattempo percorsi risultati pochi o nessuno. In particolare, attraverso indagini compiute interpellando ditte operanti del settore; visitando i siti specializzati e consultando riviste di nicchia, lo scrivente ha accertato una valutazione prevalentemente corrispondente alla stima del Geom. ENRICO AMBROSINI. Infine, va segnalato che per gli autoveicoli e le attrezzature in locazione finanziaria, vi sono delle residue rate inferiori a quelle della perizia AMBROSINI.

Circa l'elenco dei beni strumentali il sottoscritto specifica quanto segue:

- alcuni beni sono stati oggetto d'affitto di ramo d'azienda;
- alcuni beni sono stati oggetto di furto dal cantiere di Bernate Ticino;
- alcuni beni si sono irrimediabilmente danneggiati.

Per l'esatta individuazione dei beni strumentali lo scrivente rimanda all'allegato A. In tale elenco, anzitutto, il sottoscritto ha espresso un proprio giudizio di congruità circa l'assegnazione del valore; ha eseguito alcune valutazioni differenti dalla perizia del Geom. ENRICO AMBROSINI; ha segnato in colore rosso i beni oggetto d'affitto di ramo d'azienda; in colore verde i beni soggetti al furto di Bernate Ticino ed in colore grigio i beni sottoposti a guasti irreparabili.

BENI STRUMENTALI riepilogo valore Geom. GALIZZI

Nr. DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO BENI IN PROPRIETA'	VALORE DI MERCATO BENI IN LOCAZIONE FINANZIARIA	RESIDUO LOCAZIONE FINANZIARIA
1.1 MACCHINE E ATTREZZI MANUALI DA CANTIERE	€ 47.902,00		
1.2 MACCHINE PER CANTIERE	€ 61.228,00	€ 30.000,00	da aggiornare
1.3 MEZZI DI SOLLEVAMENTO E TRASPORTO	€ 300.335,00	€ 55.000,00	da aggiornare
1.4 MACCHINE E ATTREZZATURE PER OFFICINA	€ 38.585,00		
1.5 MATERIALE ELETTRICO	€ 31.659,10		
1.6 MATERIALI E COMPONENTI PER PONTEGGIO	€ 224.609,80		
1.7 MATERIALI PER BANCHINAGGIO E CARPENTERIA	€ 107.196,80		
1.8 STRUMETI DI MISURA E DI CONTROLLO	€ 8.464,00		
1.9 BARACCHE CONTAINERS E ARREDO	€ 185.060,00		
1.10 AUTOMEZZI	€ 43.900,00	€ <u>82.100,00</u>	da aggiornare
1.11 ARREDI E COMPLEMENTI DI ARREDO PER UFFICI	€ 52.775,00		
1.12 PERSONAL COMPUTER E APPARATO INFORM.CO	€ 28.615,00		
1.13 MACCHINE PER UFFICIO	€ 1.890,00		
1.14 IMPIANTI	€ <u>8.970,00</u>		
TOTALE	€ 1.141.189,70	€ 167.100,00	

BENI STRUMENTALI riepilogo valore Geom. AMBROSINI

Nr. DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO BENI IN PROPRIETA'	VALORE DI MERCATO BENI IN LOCAZIONE FINANZIARIA	RESIDUO LOCAZIONE FINANZIARIA
1 MACCHINE E ATTREZZI MANUALI DA CANTIERE	€ 49.546,20		
2 MACCHINE PER CANTIERE	€ 62.328,00	€ 30.000,00	€ 34.228,00
3 MEZZI DI SOLLEVAMENTO E TRASPORTO	€ 290.348,00	€ 55.000,00	€ 18.443,74
4 MACCHINE E ATTREZZATURE PER OFFICINA	€ 38.685,00		
5 MATERIALE ELETTRICO	€ 30.014,53		
6 MATERIALI E COMPONENTI PER PONTEGGIO	€ 315.607,81		
7 MATERIALI PER BANCHINAGGIO E CARPENTERIA	€ 146.189,54		
8 STRUMETI DI MISURA E DI CONTROLLO	€ 8.764,00		
9 BARACCHE CONTAINERS E ARREDO	€ 185.038,40		
10 AUTOMEZZI	€ 59.100,00	€ <u>82.100,00</u>	€ <u>92.289,37</u>
11 ARREDI E COMPLEMENTI DI ARREDO PER UFFICI	€ 52.355,00		
12 PERSONAL COMPUTER E APPARATO INFORMA.CO	€ 20.095,00		
13 MACCHINE PER UFFICIO	€ 1.890,00		
14 IMPIANTI	€ <u>6.260,00</u>		
TOTALE	€ 1.275.221,48	€ 167.100,00	€ 144.961,11

Totale valore beni strumentali Geom. GALIZZI = € 1.141.189,70

Totale valore beni strumentali Geom. AMBROSINI = € 1.275.221,48

differenza = € - 134.031,78

Capitolo 2

Le rimanenze di magazzino.

Per questo capitolo, lo scrivente segnala di non aver eseguito valutazioni differenti dalla perizia del Geom. ENRICO AMBROSINI. Ciò perché tali giacenze -pur soggette a variazioni giornaliere e/o settimanali- sono state prevalentemente rinvenute sul posto nei sopralluoghi alla sede di Nembro e nel magazzino di Albino.

Capitolo 3

I requisiti delle attestazioni SOA.

Anche per questo capitolo lo scrivente segnala di non poter eseguire valutazione differente dalla perizia del Geom. ENRICO AMBROSINI. Ciò perché tale valutazione non è reperibile nei consueti canali d'informazione.

B. INVENTARIO E VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Capitolo 1 COMUNE di ALBINO (BG)

“Centro ISLA” Via Isla. Locali commerciali, locali artigianali, magazzini, quaranta posti auto coperti e due posti auto semicoperti.

1.1 L'identificazione e la regolarità catastale.

1.2 La regolarità delle concessioni edilizie.

1.3 La provenienza.

1.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli.

1.5 La descrizione e la consistenza.

Lo scrivente non ha osservazioni alcune inerenti i sopraindicati punti.

1.6 La ricerca del più probabile valore di mercato.

Circa il valore di mercato così come espresso dal Geom. ENRICO AMBROSINI, lo scrivente esprime il proprio giudizio di congruità: infatti, visitati direttamente gli immobili -tutti in buono stato di conservazione e manutenzione- e verificati i conteggi delle superfici delle varie unità immobiliari non sono emersi elementi tali da variare il valore assegnato agli immobili stessi. Il sottoscritto condivide l'accorpamento tra le unità immobiliari del lotto 1; meno condivisibile, invece, l'accorpamento del lotto 6, essendo l'immobile ottenuto alquanto economicamente impegnativo. Pienamente condivisibile l'assegnazione dei posti auto alle unità commerciali esistenti, alle quali se richiesto si potranno accorpare ulteriori posti auto, vista la "cospicua" disponibilità del complesso immobiliare.

Nello specifico, fatte salve le assegnazioni ai locali commerciali dei lotti che seguono, sono attualmente della società i sotto indicati posti auto al piano interrato Immobili tutti al **catasto fabbricati** in comune censuario e amministrativo di **Albino** sezione **DE** foglio **4**.

Elenco	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di Mercato
1	648	721	C/6	€ 5.000,00
2	648	722	C/6	€ 5.000,00
3	648	731	C/6	€ 5.000,00
4	648	732	C/6	€ 5.000,00
5	648	744	C/6	€ 5.000,00
6	648	745	C/6	€ 5.000,00
7	648	750	C/6	€ 5.000,00
8	648	751	C/6	€ 5.000,00
9	648	752	C/6	€ 5.000,00
10	648	753	C/6	€ 5.000,00
11	648	754	C/6	€ 5.000,00
12	648	755	C/6	€ 5.000,00
13	648	756	C/6	€ 5.000,00
14	648	757	C/6	€ 4.000,00
15	648	758	C/6	€ 4.000,00
16	648	759	C/6	€ 5.000,00
17	648	760	C/6	€ 5.000,00
18	648	761	C/6	€ 5.000,00
19	648	762	C/6	€ 5.000,00
20	648	763	C/6	€ 5.000,00
21	648	764	C/6	€ 5.000,00
22	648	765	C/6	€ 5.000,00
23	648	766	C/6	€ 5.000,00
24	648	767	C/6	€ 5.000,00

25	648	768	C/6	€ 5.000,00
26	648	769	C/6	€ 5.000,00
27	648	770	C/6	€ 5.000,00
28	648	771	C/6	€ 5.000,00
29	648	776	C/6	€ 5.000,00
31	648	777	C/6	€ 5.000,00
32	648	778	C/6	€ 5.000,00
33	648	779	C/6	€ 5.000,00
34	648	780	C/6	€ 5.000,00
35	648	781	C/6	€ 5.000,00
36	648	782	C/6	€ 5.000,00
37	648	783	C/6	€ 5.000,00
38	648	784	C/6	€ 5.000,00
39	648	785	C/6	€ 5.000,00
40	648	786	C/6	€ 5.000,00
41	648	787	C/6	€ 5.000,00
42	648	788	C/6	€ 5.000,00

Valore complessivo posti auto¹ al piano interrato = € 203.000,00

LOTTO 1

Particella **648** Subalterni **713 - 714 - 715** Locali artigianali

Particella **648** Subalterni **789 - 790 - 791 - 792 - 793** Posti auto scoperti

Accorpamento di tre unità immobiliari catastalmente suddivise, ma in realtà senza suddivisioni e/o servizi, aventi destinazione artigianale. Allo stato rilevato, trattasi di unico grande locale al piano primo attualmente al rustico cioè senza nessuna finitura. Unità immobiliari situate al piano primo.

Valutazione al mq pari ad € 900,00/mq.

Superficie commerciale = mq 529,85.

$$900,00 \times 529,85 = € 476.865,00$$

Inoltre, viene condivisa l'assegnazione dei cinque posti auto scoperti,

al medesimo piano primo, valutati € 3.000,00 ognuno per complessivi

€ 15.000,00

Valore LOTTO 1

= € 491.865,00

LOTTO 2

¹ Valore posti auto coperti € 5.000,00, valore posti auto semicoperti € 4.000,00.

Particella **648** Subalterno **801** Locale commerciale

Particella **648** Subalterni **746 - 747 - 748 - 749** Posti auto coperti

Trattasi di locale commerciale affittato -adibito a vendita prodotti alimentari biologici ed erboristeria- avente grado di finiture più indicate per destinazione artigianale che commerciale. Sono comunque presenti sia i servizi igienici che il riscaldamento. La scadenza del contratto di affitto è al gennaio 2019.

Unità immobiliare situata al piano rialzato.

Valutazione al mq pari ad € 1.100,00/mq.

Superficie commerciale = mq 210,60.

$$1.100,00 \times 210,60 = € 231.660,00$$

Inoltre, a tale immobile vengono assegnati quattro posti auto, al piano interrato,

valutati € 5.000,00 ognuno per complessivi € 20.000,00

Valore complessivo € 251.660,00

Svalutazione per indisponibilità dovuta all'affitto 5% € 12.583,00

Valore LOTTO 2 = € 239.077,00

LOTTO 3

Particella **648** Subalterno **802** Locale commerciale

Particella **648** Subalterni **727 - 728 - 729 - 730** Posti auto coperti

Trattasi di locale commerciale affittato -adibito a vendita motoveicoli- avente grado di finiture più indicate per destinazione artigianale che commerciale. Sono comunque presenti sia i servizi igienici che il riscaldamento. La scadenza del contratto di affitto è al febbraio 2017. Unità immobiliare al piano rialzato.

Valutazione al mq pari ad € 1.100,00/mq parte a negozio.

Valutazione al mq pari ad € 900,00/mq parte a laboratorio.

Superficie commerciale = mq 202,38 dei quali 94,38 negozio e 108,00 a laboratorio.

$$1.100,00 \times 94,38 = € 103.818,00$$

$$900,00 \times 108,00 = € 97.200,00$$

Inoltre, a tale immobile vengono assegnati quattro posti auto, al piano interrato,

valutati € 5.000,00 ognuno per complessivi		<u>€ 20.000,00</u>
	Valore	€ 221.018,00
	Svalutazione per indisponibilità dovuta all'affitto 5%	<u>€ 11.050,90</u>
	Totale LOTTO 3	= € 209.967,10

LOTTO 4

Particella **648** Subalterno **803** Locale commerciale

Particella **648** Subalterni **733 - 734** Posti auto coperti

Trattasi di locale commerciale affittato -adibito a vendita accessori motociclismo- avente grado di finiture più indicate per destinazione artigianale che commerciale. Sono comunque presenti sia i servizi igienici che il riscaldamento. La scadenza del contratto di affitto è al gennaio 2015. Unità immobiliare al piano rialzato.

Valutazione al mq pari ad € 1.100,00/mq.

Superficie commerciale = mq 202,38.

$$1.100,00 \times 202,38 = € 222.618,00$$

Inoltre, assegnazione di 2 posti auto al piano interrato, valutati € 5.000,00

ognuno per complessivi		<u>€ 10.000,00</u>
------------------------	--	--------------------

	Valore	€ 232.618,00
--	--------	--------------

	Svalutazione per indisponibilità dovuta all'affitto 5%	<u>€ 11.630,90</u>
--	--	--------------------

	Totale LOTTO 4	= € 220.987,10
--	-----------------------	-----------------------

LOTTO 5

Particella **648** Subalterno **706** Locale artigianale

Trattasi di locale artigianale dotato di servizi igienici e riscaldamento centralizzato ad aria. Unità immobiliare al piano rialzato.

Superficie commerciale = mq 360,00.

Valutazione al mq pari ad € 800,00/mq.

$$800,00 \times 360,00 = € 288.000,00$$

Totale LOTTO 5 = € 288.000,00

LOTTO 6

Particella **648** Subalterno **716 - 717** Locali artigianali

Accorpamento di due unità immobiliari catastalmente suddivise, ma nella realtà senza suddivisioni.

Trattasi di locali artigianali dotati di servizi igienici -blocchi prefabbricati non installati- e riscaldamento centralizzato ad aria. Unità immobiliari al piano rialzato.

Superficie commerciale = mq 2.198,50.

Valutazione al mq pari ad € 800,00/mq.

$800,00 \times 2.198,50 = € 1.758.800,00$.

Totale LOTTO 6² = € 1.758.800,00

LOTTO 7

Particella **648** Subalterno **719** Magazzino

Trattasi di magazzino dotato di servizi igienici e riscaldamento centralizzato ad aria, allo stato utilizzato quale deposito di materiale idraulico dalla Società proprietaria. Unità immobiliare al piano seminterrato eventualmente riconvertibile, tramite deroga, in locale artigianale.

Superficie commerciale = mq 547,20.

Valutazione al mq pari ad € 550,00/mq.

$550,00 \times 547,20 = € 300.960,00$.

Totale LOTTO 7 = € 300.960,00

LOTTO 8

Particella **648** Subalterno **720** Magazzino

Trattasi di magazzino dotato di servizi igienici e riscaldamento centralizzato ad aria. Unità immobiliare al piano seminterrato eventualmente riconvertibile, tramite deroga, in locale artigianale.

Superficie commerciale = mq 399,00.

² Visto il notevole valore, tale lotto potrebbe essere ceduto rispettandone la suddivisione catastale in due unità immobiliari distinte.

Valutazione al mq pari ad € 550,00/mq.

550,00 x 399,00 = € 219.450,00.

Totale LOTTO 8 = € 219.450,00

Riepilogo Comune di Albino (BG) "Centro ISLA" in Via Isla	
Descrizione	Valore di Mercato
Posti Auto Particella 648 Subalterni vari	€ 203.000,00
LOTTO 1 Particella 648 Subalterni 713-714-715 789-790-791-792-793	€ 491.865,00
LOTTO 2 Particella 648 Subalterni 801 746-747-748-749	€ 239.077,00
LOTTO 3 Particella 648 Subalterni 802 727-728-729-230	€ 209.967,10
LOTTO 4 Particella 648 Subalterni 803 733-734	€ 220.987,10
LOTTO 5 Particella 648 Subalterno 706	€ 288.000,00
LOTTO 6 Particella 648 Subalterni 716-717	€ 1.758.800,00
LOTTO 7 Particella 648 Subalterno 719	€ 300.960,00
LOTTO 8 Particella 648 Subalterno 720	€ 219.450,00

Valore = € 3.932.106,10

Capitolo 2 COMUNE di ALZANO LOMBARDO (BG)

Via Belvedere, snc. **Villa con autorimessa doppia e giardino** in corso di costruzione.

2.1 L'identificazione e la regolarità catastale.

2.2 La regolarità delle concessioni edilizie.

2.3 La provenienza.

2.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli.

2.5 La descrizione e la consistenza.

2.7 Ipotesi di commerciabilità.

Lo scrivente non ha osservazioni alcune inerenti i sopraindicati punti.

2.6 La ricerca del più probabile valore di mercato.

Circa il valore di mercato così come espresso dal Geom. ENRICO AMBROSINI lo scrivente esprime il proprio giudizio di congruità. Infatti, visitato direttamente l'immobile e verificati i conteggi delle superfici delle due unità immobiliari non sono emersi elementi tali da variare il valore assegnato all'immobile stesso. Il sottoscritto, invece, segnala che allo stato rilevato, i lavori di completamento stimati in € 70.000,00, per la tipologia dell'edificio in stima, siano da considerarsi quali costi medi.

In specie al **catasto fabbricati** comune censuario e amministrativo di **Alzano Lombardo** sezione **NE** foglio **9** particella **5032** subalterni **2** e **4**.

Descrizione	Superficie mq	Incidenza	Superficie Raggiagliata
Abitazione	166,42	1,00	166,42
Terrazzo	18,92	0,30	6,30
Cortile esclusivo piano terra	61,88	0,20	12,37
Autorimessa con impianti	31,22	0,80	24,97
Giardino	148,56	0,10	14,85
calcolo superficie commerciale³			224,91

Valutazione al mq pari ad € 2.000,00/mq.

$2.000,00 \times 224,91 = € 449.820,00$

In detrazione il costo medio dei lavori da eseguire € - 70.000,00

Valore = € 379.820,00

³ In conformità alla norma UNI 10750 (norma approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26marzo1998).

Capitolo 3 COMUNE di BERGAMO

Via Santuario della Addolorata, nr. 4. **Trentuno Autorimesse.**

3.1 L'identificazione e la regolarità catastale.

3.2 La regolarità delle concessioni edilizie.

3.3 La provenienza.

3.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli.

3.5 La descrizione e la consistenza.

3.7 Ipotesi di commerciabilità.

Lo scrivente non ha osservazioni alcune inerenti i sopraindicati punti.

3.6 La ricerca del più probabile valore di mercato.

Circa il valore di mercato così come espresso dal Geom. ENRICO AMBROSINI lo scrivente esprime il proprio giudizio di congruità. Infatti, visitato direttamente l'immobile e verificati i conteggi delle superfici delle unità immobiliari, non sono emersi elementi tali da modificare il valore assegnato, tranne i valori delle autorimesse doppie, identificate con i subalterni 715, 737 e 738, che lo scrivente ha ritenuto di aumentare⁴ avendo le stesse superfici sufficienti per il ricovero di due auto. Allo stato risultano essere invendute numero 31 autorimesse delle 41 costruite.

In specie al **catasto fabbricati** comune censuario e amministrativo di **Bergamo** catasto fabbricati sezione **BO foglio 4** (32 di mappa):

Particella	Subalterno	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale €	Valore di mercato €
1905	711	S1	C/6	10	16	80,98	26.000,00
1905	712	S1	C/6	10	16	80,98	26.000,00
1905	713	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	714	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	715	S1	C/6	10	30	130,15	40.000,00
1905	716	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	719	S1	C/6	10	16	80,98	25.000,00
1905	721	S1	C/6	10	15	75,92	24.000,00
1905	722	S1	C/6	10	15	75,92	24.000,00

⁴ Evidenziate in colore giallo nella tabella.

1905	726	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	728	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	729	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	730	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	731	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	732	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	733	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	734	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	735	S1	C/6	10	15	75,92	24.000,00
1905	736	S1	C/6	10	15	75,92	24.000,00
1905	737	S1	C/6	10	32	138,82	35.000,00
1905	738	S1	C/6	10	32	138,82	35.000,00
1905	741	S1	C/6	10	17	86,04	27.000,00
1905	742	S1	C/6	10	17	86,04	26.000,00
1905	743	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	744	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	745	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	746	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	747	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	748	S1	C/6	10	15	75,92	25.000,00
1905	749	S1	C/6	10	15	75,92	26.000,00
1905	750	S1	C/6	10	15	75,92	26.000,00

Valore complessivo = € 813.000,00

Capitolo 4 COMUNE di COSTARAINERA (IM)

Via Della Repubblica, nr. 6. **Fabbricato residenziale, autorimesse, posti auto, depositi e terreni.**

4.1 L'identificazione e la regolarità catastale.

4.2 La regolarità delle concessioni edilizie.

4.3 La provenienza.

4.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli.

4.5 La descrizione e la consistenza.

4.7 Ipotesi di commerciabilità.

Lo scrivente non ha osservazioni alcune inerenti i sopraindicati punti.

4.6 La ricerca del più probabile valore di mercato.

Circa il valore di mercato così come espresso dal Geom. ENRICO AMBROSINI lo scrivente esprime il proprio giudizio di congruità. Infatti, visitato direttamente l'immobile e verificati i conteggi delle superfici

delle unità immobiliari, non sono emersi elementi tali da modificare il valore assegnato. Va riferito che tale immobile (tutte le unità immobiliari ed il terreno), avente rare caratteristiche peculiari e ideale superficie commerciale, potrebbe essere valorizzato per lo stesso prezzo indicato dal Collega, anche senza l'ipotesi della sistemazione in sette appartamenti così come ipotizzata dal progetto, ossia semplicemente venduto nello stato in cui si trova.

Particelle al **catasto fabbricati** in comune censuario e amministrativo di **Costarainera (IM)** foglio **4**

Particella	Subalterno	Indirizzo	Piano	Categ.	Classe	Consistenza
-------------------	-------------------	------------------	--------------	---------------	---------------	--------------------

313	2	Della Repubblica	T	C/6	2	11
-----	---	------------------	---	-----	---	----

rendita catastale € 42,61

313	3	Della Repubblica	T	C/6	2	11
-----	---	------------------	---	-----	---	----

rendita catastale € 42,61

313	4	Della Repubblica	T	C/6	2	11
-----	---	------------------	---	-----	---	----

rendita catastale € 42,61

Particella	Subalterno	Indirizzo	Piano	Categ.	Classe	Consistenza
-------------------	-------------------	------------------	--------------	---------------	---------------	--------------------

313	5	Della Repubblica	T	C/6	2	13
-----	---	------------------	---	-----	---	----

rendita catastale € 50,35

313	6	Della Repubblica	T	C/6	2	21
-----	---	------------------	---	-----	---	----

rendita catastale € 81,34

313	7	Della Repubblica n. 6	T	C/2	1	15
-----	---	-----------------------	---	-----	---	----

rendita catastale € 445,44

314	4	Della Repubblica n. 6	T	C/2	2	33
-----	---	-----------------------	---	-----	---	----

rendita catastale € 102,26

314	7	Della Repubblica n. 6	1-2-3	A/3	2	13
317	7					

rendita catastale € 1.007,09

317	5	Della Repubblica n. 6	T	C/2	2	32
-----	---	-----------------------	---	-----	---	----

rendita catastale € 99,16

768		Della Repubblica n. 6	T	C/2	1	15
-----	--	-----------------------	---	-----	---	----

rendita catastale € 39,51

oltre alle particelle del **catasto terreni** sotto indicate

Particella	Qualita'-Classe	Superficie Ha are ca	R. Dominicale	R. Agrario
312	Uliveto 1	00.01.81	0,56	0,61
679	Uliveto 1	00.00.35	0,11	0,12
919	Uliveto 1	00.00.72	0,22	0,24

Valore complessivo immobili = € 407.709,75

Capitolo 5 COMUNE di IMPERIA (IM)

Via Privata Mazza, snc. **Sei Appartamenti con due autorimesse (singole e/o doppie) e due autorimesse.**

5.1 L'identificazione e la regolarità catastale.

5.2 La regolarità delle concessioni edilizie.

5.3 La provenienza.

5.4 Le formalità pregiudizievoli.

5.5 La descrizione e la consistenza.

5.7 Ipotesi di commerciabilità.

Lo scrivente non ha osservazioni alcune inerenti i sopraindicati punti.

5.6 La ricerca del più probabile valore di mercato.

Gli immobili fatte salve due autorimesse sono stati oggetto di preliminari di vendita che ne avevano fissato il prezzo di alienazione notevolmente inferiore all'attuale valore di mercato. Va riferito, inoltre, che i prezzi indicati nei preliminari non tengono conto delle differenti superfici commerciali dei vari immobili. Infatti, sono stati assegnati due valori generici, e cioè di € 140.000,00 per i trilocali e di € 70.000,00 per i bilocali. Valori che, peraltro, non tengono conto dell'assegnazione di due autorimesse singole -valore € 18.000,00 cadauna o di un'autorimessa doppia -valore € 25.000,00- o di una per tipologia. Infine, per tutti gli immobili viene indicato nelle note a piè di pagina il relativo prezzo così come

stabilito dai preliminari. Particelle al **catasto fabbricati** comune censuario e amministrativo di **Imperia (IM)**

foglio 4

LOTTO 1

Appartamento particella **1555** subalterno **35**

Cantina sub. **29**

Autorimessa sub. **34**

Abitazione al piano terra, costituita da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto e un bagno wc; inoltre, porticato e corte esclusiva a giardino. Locale cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a mq 104,03.

Superficie commerciale = mq 104,03.

Valutazione al mq pari ad € 2.000,00/mq.

$$2.000,00 \times 104,55 = € 208.060,00$$

Inoltre, assegnazione autorimessa due posti auto € 25.000,00

Valore LOTTO 1 **=⁵ € 233.060,00**

LOTTO 2

Appartamento particella **1555** subalterno **36**

Cantina sub. **30**

Autorimessa sub. **21**

Abitazione al piano terra, costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, una camere da letto e un bagno wc; inoltre, loggiato e corte esclusiva a giardino. Locale cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a mq 70,16.

Superficie commerciale = mq 70,16.

Valutazione al mq pari ad € 2.000,00/mq.

$$2.000,00 \times 70,16 = € 140.320,00$$

Inoltre, assegnazione autorimessa due posti auto € 25.000,00

⁵ Valore preliminare pari ad € 140.000,00.

Valore LOTTO 2 =⁶ € 165.320,00

LOTTO 3

Appartamento particella **1555** subalterno **37**

Cantina sub. **28**

Autorimessa sub. **33**

Abitazione al piano terra, costituita da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto e un bagno wc; inoltre, porticato e corte esclusiva a giardino. Locale cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a mq 108,78.

Superficie commerciale = mq 108,78.

Valutazione al mq pari ad € 2.000,00/mq.

2.000,00 x 108,78 = € 217.560,00

Inoltre, assegnazione autorimessa due posti auto € 25.000,00

Valore LOTTO 3 =⁷ € 242.560,00

LOTTO 4

Appartamento particella **1555** subalterno **38**

Cantina sub. **26**

Autorimessa sub. **32**

Abitazione al piano primo, costituita da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto e un bagno wc; inoltre, terrazzo. Locale cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a mq 81,51.

Superficie commerciale = mq 81,51.

Valutazione al mq pari ad € 2.000,00/mq.

2.000,00 x 81,51 = € 163.020,00

Inoltre, assegnazione autorimessa due posti auto € 25.000,00

⁶ Valore preliminare pari ad € 70.000,00.

⁷ Valore preliminare pari ad € 140.000,00.

Valore LOTTO 4

=⁸ € 188.020,00

LOTTO 5

Appartamento particella **1555** subalterno **39**

Cantina sub. **25**

Autorimessa sub. **22**, autorimessa sub. **23**

Abitazione al piano primo, costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, una camera da letto e un bagno wc; inoltre, terrazzo. Locale cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a mq 50,80.

Superficie commerciale = mq 50,80.

Valutazione al mq pari ad € 2.000,00/mq.

2.000,00 x 50,80 = € 101.600,00

Inoltre, assegnazione autorimessa un posto auto

€ 18.000,00

assegnazione autorimessa un posto auto

€ 18.000,00

Valore LOTTO 5

=⁹ € 137.600,00

LOTTO 6

Appartamento particella **1555** subalterno **40**

Cantina sub. **27**

Autorimessa sub. **24**, autorimessa sub. **31**

Abitazione al piano primo, costituita da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto e un bagno wc; inoltre, terrazzo. Locale cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a mq 83,38.

Superficie commerciale = mq 83,38.

Valutazione al mq pari ad € 2.000,00/mq.

2.000,00 x 83,38 = € 166.760,00

⁸ Valore preliminare pari ad € 140.000,00.

⁹ Valore preliminare pari ad € 70.000,00.

Inoltre, assegnazione autorimessa un posto auto € 18.000,00
 assegnazione autorimessa due posti auto € 25.000,00
Valore LOTTO 6 =¹⁰ € 209.760,00

LOTTO 7

Autorimessa singola particella **1555 sub. 14** € 18.000,00
Valore LOTTO 7 =€ 18.000,00

LOTTO 8

Autorimessa singola particella **1555 sub. 20** € 18.000,00
Valore LOTTO 8 = € 18.000,00

Riepilogo Palazzina in Via Privata Mazza, snc IMPERIA	
Descrizione	Valore di Mercato
LOTTO 1 Particella 1555 Subalterni 35-29-34	€ 233.060,00
LOTTO 2 Particella 1555 Subalterni 36-30-21	€ 165.320,00
LOTTO 3 Particella 1555 Subalterni 37-28-33	€ 242.560,00
LOTTO 4 Particella 1555 Subalterni 38-26-32	€ 188.020,00
LOTTO 5 Particella 1555 Subalterni 39-25-22-23	€ 137.600,00
LOTTO 6 Particella 1555 Subalterni 40-27-24-31	€ 209.760,00
LOTTO 7 Particella 1555 Subalterni 14	€ 18.000,00
LOTTO 8 Particella 1555 Subalterno 20	€ 18.000,00

Valore = € 1.212.320,00

Capitolo 6 COMUNE di NEMBRO (BG)

Via Case Sparse Europa, nr. 8. **Due palazzine ad Uffici, Comparto Artigianale e terreno soggetto a piano attuativo.**

¹⁰ Valore preliminare pari ad € 140.000,00.

6.1 L'identificazione e la regolarità catastale.

6.2 La regolarità delle concessioni edilizie.

6.3 lo strumento urbanistico.

6.4 La provenienza.

6.5 I gravami e le formalità pregiudizievoli.

6.6 La descrizione e la consistenza.

6.8 Ipotesi di commerciabilità.

Lo scrivente non ha osservazioni alcune inerenti i sopraindicati punti.

6.7 La ricerca del più probabile valore di mercato.

Circa il valore di mercato così come espresso dal Geom. ENRICO AMBROSINI lo scrivente **non esprime il proprio giudizio di congruità**. Infatti, visitati direttamente gli immobili, verificati i conteggi delle superfici delle unità immobiliari e le destinazioni ad ufficio delle due palazzine, sono emersi elementi tali da dover modificare il valore assegnato. Va riferito che tali immobili difficilmente potranno essere collocati sul mercato con l'attuale e futura destinazione ad uffici, così come prevista dal P.G.T. di Nembro nel piano attuativo P.R.U. 5. In sostanza la valutazione espressa in € 1.700,00 /mq risulta essere eccessiva. Lo scrivente, perciò, ha previsto una riduzione del 20% rispetto al valore indicato in perizia dal collega Geom. ENRICO AMBROSINI.

Circa il terreno, la valutazione uguale ad € 1.497.006,00 -mq 10.692,90 x € 140,00- della potenzialità edificatoria risulta essere eccessiva. Infatti, è pur vero che sul terreno potrà essere costruito un fabbricato di mq 4.274,90 ma, tale immobile, avrà una destinazione produttiva. Inoltre, non vengono presi in considerazione né i costi della demolizione del vetusto fabbricato produttivo esistente, né i costi di demolizione del vecchio fabbricato residenziale esistente nell'area a verde pubblico, né il fatto che la nuova edificazione sarà subordinata alla realizzazione di tutte quelle opere a verde pubblico e/o parco attrezzato in compimento del suddetto piano attuativo ed in favore del Comune di Nembro. Per il terreno il sottoscritto ha previsto una riduzione del 30% rispetto al valore indicato nella propria perizia dal

collega Geom. ENRICO AMBROSINI. Pertanto lo scrivente di seguito riporta le proprie valutazioni degli immobili al **catasto fabbricati** in comune censuario ed amministrativo di **Nembro** foglio **16**.

UFFICI particella **4052** subalterno **701** mq 686,60 x € 1.360,00 = € **933.776,00**

UFFICI particella **4051** subalterno **703** mq 301,92 x € 1.360,00 = € **410.611,20**

TERRENO foglio **9** particelle **990, 1187, 1189, 2914, 4289, 4290,**

12204, 12207, superficie fondiaria mq ¹¹110.692,90 x € 98,00 = € **1.047.904,20**

Valore = € 2.392.291,40

Capitolo 7 COMUNE di ALBINO (BG)

Via Del Pianto nr. 15. **Tre appartamenti e terreno inedificabile.**

7.1 L'identificazione e la regolarità catastale.

7.2 La regolarità delle concessioni edilizie.

7.3 La provenienza.

7.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli.

7.5 La descrizione e la consistenza.

7.7 Ipotesi di commerciabilità.

Lo scrivente non ha osservazioni alcune inerenti i sopraindicati punti.

7.6 La ricerca del più probabile valore di mercato.

Circa il valore di mercato così come espresso dal Geom. ENRICO AMBROSINI lo scrivente **non esprime il proprio giudizio di congruità**. Infatti, visitati direttamente gli immobili, verificati i conteggi delle superfici delle unità immobiliari e l'accessibilità all'immobile, allo stato, esclusivamente attraverso l'esistente comparto produttivo; la posizione dell'immobile stesso situato tra la sede del tram delle valli ed il viadotto della strada per l'alta Valle Seriana e le condizioni dell'abitazione al piano terra, sono emersi elementi tali da dover modificare il valore assegnato. Si approvano la suddivisione in tre lotti e l'assegnazione del valore agricolo al terreno pertinenziale in ragione di 1/3 per ciascuna unità

¹¹ Superficie desunta dai dati planivolumetrici del piano attuativo e valutata da Geom. AMBROSINI. In tale valore è compreso il fabbricato diroccato particella 4104.

immobiliare. Lo scrivente segnala che la cifra di seguito periziata sia la massima valorizzazione possibile di tale immobile, ancorché subordinata all'accorpamento con i limitrofi beni in Comune di Nembro del capitolo precedente. In sostanza, tale immobile, a giudizio del sottoscritto, dovrà essere funzionale al comparto produttivo e/o eventualmente al futuro comparto ricettivo. In breve, potrà divenire la casa di un eventuale custode e/o il domicilio dei dipendenti del futuro comparto ricettivo.

Immobili al **catasto fabbricati** in comune censuario ed amministrativo di **Albino** sezione **AL** foglio **1**.

LOTTO 1

Appartamento particella **2960** subalterno **701**.

Abitazione al piano terra, costituita da cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto e un bagno wc. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a mq 64,12.

Superficie commerciale = mq 64,12.

Valutazione al mq pari ad € 800,00/mq.

$$800,00 \times 64,12 = € 51.344,00$$

Terreno in ragione di 1/3 di mq 5.640 € 15.040,00

Valore = € 66.384,00

LOTTO 2

Appartamento particella **2960** subalterno **702**.

Abitazione al piano primo, costituita da cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto e un bagno wc. Inoltre, terrazzo esclusivo al piano terzo. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a mq 77,86.

Superficie commerciale = mq 77,86.

Valutazione al mq pari ad € 900,00/mq.

$$900,00 \times 77,86 = € 70.074,00$$

Terreno in ragione di 1/3 di mq 5.640 € 15.040,00

Valore = € 85.074,00

LOTTO 3

Appartamento particella **2960** subalterno **703**.

Abitazione al piano secondo, costituita da cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto e un bagno wc. Inoltre, terrazzo esclusivo al piano terzo. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a mq 77,86.

Superficie commerciale = mq 77,86.

Valutazione al mq pari ad € 900,00/mq.

900,00 x 77,86 = € 70.074,00

Terreno in ragione di 1/3 di mq 5.640 € 15.040,00

Valore = € 85.074,00

Riepilogo Palazzina in Albino Via Del Pianto	
Descrizione	Valore di Mercato
LOTTO 1 Particella 2960 Subalterno 701	€ 66.384,00
LOTTO 2 Particella 2960 Subalterno 702	€ 85.074,00
LOTTO 3 Particella 2960 Subalterno 703	€ 85.074,00

Valore = € 236.532,00

Capitolo 8 COMUNE di PALOSCO (BG)

Via Bergamo, 9/a. **Magazzino, deposito e ufficio.**

8.1 L'identificazione e la regolarità catastale.

8.2 La regolarità delle concessioni edilizie.

8.3 La provenienza.

8.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli.

8.5 La descrizione e la consistenza.

8.6 La ricerca del più probabile valore di mercato.

8.7 Ipotesi di commerciabilità.

Lo scrivente non ha osservazioni alcune inerenti ai sopraindicati punti e, pertanto, conferma l'importo in perizia del Geom. ENRICO AMBROSINI. Immobili al **catasto fabbricati** in comune censuario ed amministrativo di **Palosco** foglio **4**.

Immobile ad uso deposito magazzino e relativi uffici particella **4255** subalterni **3, 701, 702**.

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 1.115,75 dei quali il deposito-magazzino di mq 918,06, gli uffici di mq 68,64, e l'area esterna ragguagliata di mq 129,05.

Superficie commerciale = mq 1.115,75.

Valutazione al mq pari ad € 600,00/mq.

$600,00 \times 1.115,75 = € 669.450,00$

Valore¹² = € 635.000,00

Capitolo 9 COMUNE di TRADATE (VA)
--

Via Monte San Michele, snc. **Negozi**.

9.1 L'identificazione e la regolarità catastale.

9.2 La regolarità delle concessioni edilizie.

9.3 La provenienza.

9.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli.

9.5 La descrizione e la consistenza.

9.6 La ricerca del più probabile valore di mercato.

9.7 Ipotesi di commerciabilità.

Lo scrivente non ha osservazioni alcune inerenti i sopraindicati punti e, pertanto, conferma l'importo in perizia del Geom. ENRICO AMBROSINI. Immobile al **catasto fabbricati** in comune censuario ed amministrativo di **Tradate (VA)** sezione **AB** foglio **15**.

Immobile ad uso negozio particella **7510** subalterno **527**.

Superficie commerciale pari a mq 95,70.

¹² Tale valore è stabilito nel contratto di sublocazione.

Valutazione al mq pari ad € 2.000,00/mq.

2.000,00 x 95,70 = € 191.400,00

Valore¹³ = € 240.000,00

Capitolo 10 COMUNE di VERTOVA (BG)

Via IV Novembre nr. 51- Largo Vittorio Veneto, snc. **Uffici e Autorimesse.**

10.1 L'identificazione e la regolarità catastale.

10.2 La regolarità delle concessioni edilizie.

10.3 La provenienza.

10.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli.

10.5 La descrizione e la consistenza.

10.7 Ipotesi di commerciabilità.

Lo scrivente non ha osservazioni alcune inerenti i sopraindicati punti

10.6 La ricerca del più probabile valore di mercato.

Circa il valore di mercato così come espresso dal Geom. ENRICO AMBROSINI lo scrivente **non esprime il proprio giudizio di congruità**. Infatti, visitati direttamente gli immobili; verificati i conteggi delle superfici delle unità immobiliari e vista la necessità di una ristrutturazione generalizzata dell'intero immobile sono emersi elementi tali da dover modificare il valore assegnato. Appare alta e non in linea con il mercato anche la valutazione delle 6 autorimesse gravate da diritto di superficie per la durata di novant'anni. Inoltre, va segnalato che tre delle sei autorimesse non hanno i muri divisorii: allo stato rilevato vi è, infatti, un'unica autorimessa avente tre porte d'accesso. Immobili al **catasto fabbricati** in comune censuario ed amministrativo di **Vertova** foglio **14**.

Palazzina uffici particella **121** subalterni **8, 9, 10**, disposta sui piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo sottotetto, oltre corte esclusiva. Superficie commerciale = mq 552,60.

Valutazione al mq pari ad € 600,00/mq.

¹³ Circa tale immobile risulta esservi un accordo stragiudiziale per la vendita ad € 240.000,00.

600,00 x 552,60 = € 331.560,00

Immobili ad uso autorimesse interraste foglio **11** particella **762**

subalterni **7, 8, 9, 10,11, 40.**

nr. 3 x € 12.000 = € 36.000,00

nr. 3 x € 14.000 = € 42.000,00

Valore = € 409.560,00

Capitolo 11 COMUNE di BERGAMO (BG)

Via Milano, nr. 7. **Due Autorimesse.**

11.1 L'identificazione e la regolarità catastale.

11.2 La regolarità delle concessioni edilizie.

11.3 La provenienza.

11.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli.

11.5 La descrizione e la consistenza.

11.6 La ricerca del più probabile valore di mercato.

11.7 Ipotesi di commerciabilità.

Lo scrivente non ha osservazioni alcune inerenti i sopraindicati punti e, pertanto, conferma l'importo in perizia del Geom. ENRICO AMBROSINI. Immobili al **catasto fabbricati** in comune censuario ed amministrativo di **Bergamo** sezione **VD** foglio **13**. Immobili ad uso autorimesse particella **4262** subalterni **30 e 31**.

Autorimesse interraste nr. 2 x € 35.000 = € 70.000,00

Valore = € 70.000,00

RIEPILOGO GENERALE BENI IMMOBILI

Capitolo 1 Comune di Albino (BG) "Centro ISLA" in Via Isla
-Unità commerciali, unità produttive, magazzini, posti auto coperti e scoperti-

Valore Geom. GALIZZI = € 3.932.106,10
Valore Geom. AMBROSINI = € 3.932.431,10
differenza = € - 325,00

Capitolo 2 Comune di Alzano Lombardo (BG)
-Villa con autorimessa doppia-

Valore Geom. GALIZZI = € 379.820,00
Valore Geom. AMBROSINI = € 379.820,00
differenza = nessuna

Capitolo 3 Comune di Bergamo (BG) Via Santuario della Addolorata, nr. 4
-Autorimesse-

Valore Geom. GALIZZI = € 813.000,00
Valore Geom. AMBROSINI = € 788.000,00
differenza = € + 25.000,00

Capitolo 4 Comune di Costarainera (IM)
-Immobile residenziale, deposito, autorimessa collettiva, terreno-

Valore Geom. GALIZZI = € 407.709,75
Valore Geom. AMBROSINI = € 407.709,75
differenza = nessuna

Capitolo 5 Comune di Imperia (IM)
-Sei abitazioni con autorimesse doppie, due autorimesse singole-

Valore Geom. GALIZZI = € 1.212.320,00
Valore Geom. AMBROSINI = € 736.000,00
differenza = € + 476.320,00

Capitolo 6 Comune di Nembro (BG)
-Due palazzine uffici, unità produttiva, terreno soggetto a piano attuativo-

Valore Geom. GALIZZI = € 2.392.291,40
Valore Geom. AMBROSINI = € 3.177.490,00
differenza = € - 785.198,60

Capitolo 7 Comune di Albino (BG) ¹⁴ Via Del Pianto, nr. 15
-Edificio residenziale tre abitazioni c/ terreno inedificabile-

Valore Geom. GALIZZI = € 236.532,00
Valore Geom. AMBROSINI = € 286.940,00
differenza = € - 50.408,00

Capitolo 8 Comune di Palosco (BG)
-Edificio a deposito e magazzino, uffici-

Valore Geom. GALIZZI = € 635.000,00
Valore Geom. AMBROSINI = € 635.000,00
differenza = nessuna

Capitolo 9 Comune di Tradate (VA)
-Unita commerciale ad uso negozio-

Valore Geom. GALIZZI = € 240.000,00
Valore Geom. AMBROSINI = € 240.000,00
differenza = nessuna

Capitolo 10 Comune di Vertova (BG)
-Edificio ad uso uffici, autorimesse-

Valore Geom. GALIZZI Valore = € 409.560,00
Valore Geom. AMBROSINI = € 472.000,00
differenza = € - 62.440,00

Capitolo 11 Comune di Bergamo (BG) Via Milano, 7
-Due autorimesse-

Valore Geom. GALIZZI = € 70.000,00
Valore Geom. AMBROSINI = € 70.000,00
differenza = nessuna

Totale Valore beni immobili Geom. GALIZZI = € 10.728.339,25

Totale Valore beni immobili Geom. AMBROSINI = € 11.125.390,85

differenza = € - 397.051,60

¹⁴ Lo scrivente ritiene che per la vendita tale immobile andrebbe unito agli adiacenti immobili di Nembro per le motivazioni espresse in perizia.

A seguire il prospetto di riepilogo generale che è il raffronto tra le valutazioni di tutti i beni strumentali e di tutti i beni immobili¹⁵, della NUOVO MODULO S.P.A., effettuate dallo scrivente e dal Geom. ENRICO AMBROSINI:

RIEPILOGO GENERALE

Totale Valore beni strumentali e beni immobili Geom. GALIZZI = € 11.869.528,95

Totale Valore beni strumentali e beni immobili Geom. AMBROSINI = € 12.400.612,33

differenza = € - 531.083,38

In evasione all'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione del Giudice e del Commissario Giudiziale per qualsiasi chiarimento e/o informazione in merito a quanto sopra esposto e consegna i seguenti atti:

1. la presente relazione in due originali e la parcella di C.T.U.;
2. l'allegato A elenco beni strumentali;
3. cd-rom con file della relazione e dell'allegato nei formati word e pdf;
4. 4 cd-rom con documentazione fotografica immobili e beni strumentali.

Bergamo lì, 29gennaio2014.

Il Tecnico

¹⁵Sono esclusi dal suddetto riepilogo le valutazioni delle rimanenze di magazzino e le attestazioni per il rilascio della SOA, che, come già descritto in perizia, si confermano nei valori espressi dal Geom. AMBROSINI.