



TRIBUNALE DI BERGAMO



**ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO
PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO
PREVENTIVO**



ALLEGATO 1



RELAZIONE DI VALUTAZIONE IMMOBILI



Bergamo li: 22 Settembre 2014

Dott. Ing. Giovanni Bosi





Pagina lasciata intenzionalmente in bianco



BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	INDICE GENERALE Pag. 3 di 66

INDICE GENERALE

1	INTRODUZIONE	6
1.1	CRITERI GENERALI DI STIMA	7
1.1.1	EDIFICI ED APPARTAMENTI.....	7
1.1.2	AREE EDIFICABILI.....	8
1.1.3	INTERVALLO DI VALORI PROPOSTO	9
2	CESPITE 1.....	10
2.1	IDENTIFICAZIONE	10
2.1.1	DESCRIZIONE.....	11
2.1.2	TITOLARITA' DEL BENE.....	11
2.1.3	SITUAZIONE LOCATIVA.....	11
2.1.4	DOCUMENTAZIONE.....	11
2.2	ASPETTI GENERALI DI LEGITTIMITÀ E VINCOLI	12
2.2.1	TITOLI ABILITATIVI.....	12
2.2.2	SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	13
2.3	VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE.....	15
2.3.1	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE	15
2.3.2	CONCLUSIONI.....	16
3	CESPITE 2.....	17
3.1	IDENTIFICAZIONE	17
3.1.1	DESCRIZIONE.....	18
3.1.2	TITOLARITA' DEL BENE.....	18
3.1.3	SITUAZIONE LOCATIVA.....	19
3.1.4	DOCUMENTAZIONE.....	19
3.2	ASPETTI GENERALI DI EDIFICABILITÀ	20
3.2.1	STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	20
3.2.2	CLASSIFICAZIONE DELL'AREA E PARAMETRI EDIFICATORI.....	20
3.2.3	SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	21
3.3	VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE.....	23
3.3.1	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE	23
3.3.2	CONCLUSIONI.....	24
4	CESPITE 3.....	25

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI INDICE GENERALE Pag. 4 di 66
4.1	IDENTIFICAZIONE	25
4.1.1	DESCRIZIONE	26
4.1.2	TITOLARITA' DEL BENE	26
4.1.3	SITUAZIONE LOCATIVA	26
4.1.4	DOCUMENTAZIONE	27
4.2	ASPETTI GENERALI DI LEGITTIMITÀ E VINCOLI	27
4.2.1	TITOLI ABILITATIVI	27
4.2.2	SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	28
4.3	VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE	29
4.3.1	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE	29
4.3.2	CONCLUSIONI	30
5	CESPITE 4	31
5.1	IDENTIFICAZIONE	31
5.1.1	DESCRIZIONE	32
5.1.2	TITOLARITA' DEL BENE	32
5.1.3	STATO DEI LUOGHI	32
5.1.4	DOCUMENTAZIONE	32
5.2	ASPETTI GENERALI DI LEGITTIMITÀ E VINCOLI	33
5.2.1	STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	33
5.2.2	CLASSIFICAZIONE DELL'AREA E PARAMETRI EDIFICATORI	33
5.2.3	SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	34
5.3	VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE	36
5.3.1	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE	36
5.3.2	CONCLUSIONI	37
6	CESPITE 5	38
6.1	IDENTIFICAZIONE	38
6.1.1	DESCRIZIONE	40
6.1.2	TITOLARITA' DEL BENE	40
6.1.3	SITUAZIONE LOCATIVA	41
6.1.4	DOCUMENTAZIONE	41
6.2	ASPETTI GENERALI DI LEGITTIMITÀ E VINCOLI	44
6.2.1	TITOLI ABILITATIVI	44
6.2.2	SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	44
6.3	VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE	45
6.3.1	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE	45

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI INDICE GENERALE Pag. 5 di 66	
	6.3.2	CONCLUSIONI.....	46
7	CESPITE 6		47
	7.1	IDENTIFICAZIONE	47
	7.1.1	DESCRIZIONE	49
	7.1.2	TITOLARITA' DEL BENE	49
	7.1.3	STATO DEI LUOGHI.....	50
	7.1.4	DOCUMENTAZIONE.....	50
	7.2	ASPETTI GENERALI DI EDIFICABILITÀ	52
	7.2.1	STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	52
	7.2.2	CLASSIFICAZIONE DELL'AREA E PARAMETRI EDIFICATORI	53
	7.2.3	SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
	7.3	VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE.....	55
	7.3.1	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE	56
	7.3.2	CONCLUSIONI.....	57
8	CESPITE 7		59
	8.1	IDENTIFICAZIONE	59
	8.1.1	DESCRIZIONE.....	59
	8.1.2	TITOLARITA' DEL BENE.....	59
	8.1.3	STATO DEI LUOGHI.....	60
	8.1.4	DOCUMENTAZIONE.....	60
	8.2	ASPETTI GENERALI DI EDIFICABILITÀ	61
	8.2.1	STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	61
	8.2.2	CLASSIFICAZIONE DELL'AREA E PARAMETRI EDIFICATORI	61
	8.2.3	SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	62
	8.3	VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE.....	62
	8.3.1	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE	63
	8.3.2	CONCLUSIONI.....	64
9	CONCLUSIONI		65
10	ELENCO ALLEGATI		66

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	INTRODUZIONE Pag. 6 di 66

1 INTRODUZIONE

Nell'ambito dell'incarico di assistenza tecnica ai commissari giudiziali nella procedura di concordato preventivo n. 82/13 C.P. - Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in concordato preventivo, la presente relazione riguarda le analisi condotte al fine di verificare la stima effettuata degli immobili della società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione - compresa la valutazione degli immobili detenuti dalle società interamente o parzialmente controllate dalla suddetta società - e confermare o modificare il valore indicato nelle perizie di parte come probabile realizzo nella procedura di concordato preventivo.

Le perizie redatte dal Geom. Giovanni Aurelio Messina allegate alla domanda di concordato preventivo del 25/11/2013 riguardano le proprietà immobiliari dell'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. e delle ulteriori società partecipate, costituite da:

- Cavalleri Immobiliare S.r.l.
- Olmo Costruzioni S.r.l.
- Sarfe S.r.l.
- Industria Bergamasca del Quarzo S.r.l.

ed in particolare interessano le seguenti proprietà:

Cespite 1) Palazzina uffici, posta in Comune di Dalmine, via Anemone 20/a di proprietà della società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione;

Cespite 2) Area edificabile, posta in Comune di Dalmine (BG), via Lallio, località Sforzatica, di proprietà della società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione;

Cespite 3) Appartamento e box auto, posti in Comune di Dalmine (BG), via Anemone 18, di proprietà della società Cavalleri Immobiliare S.r.l.;

Cespite 4) Area edificabile, posta in Comune di Dalmine (BG), via Provinciale, Località Mariano e località Sabbio, di proprietà della società Cavalleri Immobiliare S.r.l.;

Cespite 5) Ventisette appartamenti e diciassette box auto, posti in Comune di Dalmine (BG), via Gian Paolo Cavagna nn. 15, 17, 19, 21, 23 e 25., di proprietà della società Olmo Costruzioni S.r.l.;

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	INTRODUZIONE Pag. 7 di 66

Cespite 6) Area edificabile, posta in Comune di Osio Sotto (BG), via Caduti sul lavoro, di proprietà della società Sarfe S.r.l.

Cespite 7) Area edificabile, posta in Comune di Almenno San Bartolomeo, via Dante Alighieri s.n., di proprietà della società Industria Bergamasca del Quarzo S.r.l.

1.1 Criteri generali di stima

Di seguito si descrivono i metodi che sono stati adottati per il controllo delle valutazioni dei beni effettuate nella perizia del Geom. Messina.

1.1.1 EDIFICI ED APPARTAMENTI

La perizia di parte prevede la stima dei fabbricati mediante il sistema del confronto di mercato. Tale metodo consiste nell'individuare le caratteristiche che concorrono alla definizione del valore del bene e nella individuazione di un campione omogeneo costituito da elementi simili dei quali devono essere noti i valori. Tramite opportune correzioni, che consentono di raffrontare il bene oggetto di stima al campione individuato, è possibile successivamente stimare il valore del fabbricato in oggetto.

Pur ritenendo valido il metodo impiegato e avendone accertato la corretta applicazione, per verificare le valutazioni effettuate nella perizia di parte si è deciso di procedere alla stima del valore dei fabbricati facendo riferimento al listino immobili della Provincia di Bergamo FIMAA 2013 e al bollettino APPE Confedilizia 2014, che forniscono un intervallo di valori unitari in funzione della tipologia di fabbricato o della consistenza catastale, suddivisa per area geografica. Tra i valori proposti si è ritenuto opportuno adottare quelli minimi o di poco superiori per due ragioni sostanziali: la prima è che il mercato è particolarmente depresso e non è possibile realizzare compravendite in tempi brevi proponendo valori degli immobili elevati, la seconda è che per loro natura, i bollettini impiegati tendono ad indicare valori che mantengano il mercato appetibile.

Nella valutazione dei vari cespiti è stata posta particolare attenzione anche alla presenza di eventuali servitù o vincoli nell'uso della proprietà, nonché alla presenza di ipoteche o atti giudiziari di pignoramento derivanti da decreti ingiuntivi, o di qualsiasi formalità che pregiudicasse in qualsiasi modo il valore del bene.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	INTRODUZIONE Pag. 8 di 66

1.1.2 AREE EDIFICABILI

Per la stima delle aree edificabili, nella perizia del Geom. Messina è stato impiegato il metodo di trasformazione, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'opera che è possibile realizzare sull'area in oggetto e, detraendo successivamente le spese sostenute per la trasformazione, ricavare il valore del bene.

In dettaglio, l'espressione per il calcolo del valore venale dell'area è:

$$V_a = \sum_{i=1}^n \frac{(V_i - C_i)}{q^i}$$

Dove

V_a = valore venale attuale

V_i = valore di mercato dei beni prodotti

C_i = costi necessari alla trasformazione

$1/q^i$ = coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di costi e benefici

Ritenendo il metodo scelto nelle perizie di parte adatto alla stima dei cespiti in questione, la verifica delle valutazioni condotte si è orientata al controllo dei parametri impiegati per la determinazione del valore di mercato della superficie realizzabile e anche di quelli che concorrono alla determinazione dei costi.

In particolare per quanto riguarda la stima del valore di mercato della superficie edificabile, il primo controllo è stato indirizzato alla verifica delle superfici realizzabili, controllando che quanto indicato fosse compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

In secondo luogo è stato verificato il valore adottato per la vendita della superficie da realizzare, confrontando quanto adottato nella perizia Messina, basata sul metodo del confronto di mercato, con il listino immobili della Provincia di Bergamo FIMAA 2013 e il bollettino APPE Confedilizia 2014, analogamente a quanto già fatto per i fabbricati.

Per quanto riguarda i costi di trasformazione, il controllo effettuato ha verificato e, laddove ritenuto opportuno, modificato i valori adottati per i costi unitari di costruzione, per l'incidenza delle spese tecniche, per gli oneri comunali e per le spese di commercializzazione. E' stata inoltre verificata l'incidenza delle servitù e dei vincoli agenti sulle aree nella formulazione del valore dei cespiti e, laddove ritenuto opportuno, sono state introdotte voci di spesa specifiche per la corretta contabilizzazione degli oneri relativi alla loro risoluzione.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	INTRODUZIONE Pag. 9 di 66

I parametri adottati per il calcolo degli interessi passivi e del saggio di sconto, necessario per la generazione dei flussi di cassa e della conseguente stima del valore del bene, sono stati ritenuti idonei e riapplicati, senza modifiche, al ricalcolo dei valori delle aree.

1.1.3 INTERVALLO DI VALORI PROPOSTO

Poiché sia la stima dei valori dei fabbricati sia e ancor più quella dei terreni edificabili dipende da numerosi fattori aleatori, come l'andamento del mercato, la particolare situazione economica e soprattutto la rapidità con la quale si ritiene accettabile realizzare la compravendita dello specifico bene, al fine di agevolare una corretta interpretazione dei dati forniti, si ritiene opportuno proporre due valori di stima che definiscono un intervallo entro il quale è ragionevole attendersi che si collochi l'importo di realizzo per lo specifico bene oggetto dell'analisi.

In dettaglio con "Ipotesi A" sono stati raggruppati i valori di stima condotti con i criteri più prudenziali, eventualmente applicabili se si ricerca un realizzo nel breve periodo, mentre con "Ipotesi B" si riportano i valori ottenuti con valutazioni più simili a quella adottate nella perizia del Geom. Messina; in particolare per i fabbricati si accettano tempi di compravendita medi e per i terreni edificabili sono stati impiegati valori delle opere da realizzare leggermente superiori a quelli dell'Ipotesi A.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 1 Pag. 10 di 66

2 CESPTE 1

2.1 Identificazione

Indirizzo: via Anemone 20 a Dalmine (BG).

Tipologia: palazzina uffici attualmente adibita a sede della società Cavalleri Ottavio S.p.a.

Il cespite è identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO TERRENI						
Intestato						
S.I.C. S.r.l.				Proprietà 1/1		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)		
				ha	are	ca
3	2662	Seminativo irriguo arborato	1	00	44	60

CATASTO FABBRICATI					
Intestato					
Cavalleri Ottavio S.r.l.				Proprietà 1/1	
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza
3	2662	1	Bene comune non Censibile		
3	2662	2	A/10	2	vani 28.5
3	2662	3	A/10	3	vani 9.5
3	2662	4	C/6	1	mq 193
3	2662	5	Area urbana	--	mq 650

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 1 Pag. 11 di 66

2.1.1 DESCRIZIONE

Il cespite in oggetto è costituito dalla palazzina uffici adibita a sede della società Cavalleri ottavio S.p.a. e dal relativo terreno pertinenziale.

L'edificio si sviluppa su 4 piani, di cui uno interrato e tre fuori terra, per complessivi 1603.2 mq ed è posto in prossimità della ex strada statale n. 470 Dir. Villa d'Almè - Dalmine.

2.1.2 TITOLARITA' DEL BENE

Il cespite è di piena proprietà della società Cavalleri Ottavio S.p.a. in forza dei seguenti titoli:

- Estinzione anticipata di contratto di leasing e compravendita avvenuta in data 15 Novembre 2004, repertorio n. 11375 a rogito del notaio Francesco Figlioli di Bergamo a favore della società Cavalleri Ottavio S.p.a. contro Locafit - Locazione Macchinari Industriali S.p.a., registrato il 17 Novembre 2004 al n. 2289 Serie 1T e trascritto in data 19 Novembre 2004 ai nn. 62798/41545.

Nei documenti disponibili è presente anche il verbale dell' assemblea straordinaria del 11 Luglio 2013, registrato a Bergamo il 12-07-2013 al n. 7829 Serie 1T, per la nomina dei liquidatori ex art. 2487 c.c.

2.1.3 SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data di redazione della presente perizia, la proprietà è utilizzata dalla società Cavalleri Ottavio S.p.a.

2.1.4 DOCUMENTAZIONE

La documentazione analizzata per formulare la stima del valore del fabbricato è costituita da:

- Visura al catasto fabbricati mappale n° 2662-1
- Visura al catasto fabbricati mappale n° 2662-2
- Planimetria catastale mappale n° 2662-2
- Visura al catasto fabbricati mappale n° 2662-3
- Planimetria catastale mappale n° 2662-3

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 1 Pag. 12 di 66

- Visura al catasto fabbricati mappale n° 2662-4
- Planimetria catastale mappale n° 2662-4
- Visura al catasto fabbricati mappale n° 2662-5
- Planimetria catastale mappale n° 2662-5
- Elaborato planimetrico
- Estensione anticipata di contratto di locazione finanziaria relativo al cespite
- Nota di trascrizione ai nn° 62798-41545 relativa alla compravendita del cespite
- Verbale di assemblea straordinaria
- Nota di trascrizione ai nn° 62799-17194 del 19-11-2004 relativa alla ipoteca volontaria
- Nota di trascrizione ai nn° 30189-20551 del 23-07-2013 relativa all'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento a favore di Sacchi Giuseppe S.p.a.
- Nota di trascrizione ai nn° 4162-3412 relativa all'atto di impegno a favore del Comune di Dalmine
- Nota di trascrizione ai nn° 29054-22618 in data 25-11-1981 relativa alla convenzione per il piano di lottizzazione
- Estratto del P.G.T. e relativa legenda
- Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione
 - Concessione edilizia in sanatoria n° 26-97
 - Concessione edilizia in sanatoria n° 27-97

2.2 Aspetti generali di legittimità e vincoli

2.2.1 TITOLI ABILITATIVI

Il cespite immobiliare in oggetto è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 2502 rilasciata il 1206-1990 a cui segue una domanda di Agibilità del 13-1-1997. Le informazioni relative alla regolarità urbanistica sono state ricavate dall'atto di estinzione anticipata di contratto di locazione finanziaria (leasing) e compravendita già riportato (art. 7).

Sono inoltre disponibili due concessioni edilizie in sanatoria

- Concessione edilizia in sanatoria n. 26/97, prot 15451 rilasciata in data 14071997 e comprendente anche la disposizione al rilascio, da parte dell'organo competente, del certificato di agibilità in deroga.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 1 Pag. 13 di 66

- Concessione edilizia in sanatoria n. 27/97, prot. 15452 rilasciata in data 14071997 e comprendente anche la disposizione al rilascio, da parte dell'organo competente, del certificato di agibilità in deroga.

2.2.2 SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

SERVITU'

In base alla documentazione analizzata, non sono state rilevate servitù che limitino la commerciabilità del bene o ne riducano in qualche modo il valore

VINCOLI

In data 21-12-1190 è stato sottoscritto dalla società S.I.C. S.r.l. un accordo con il Comune di Dalmine per l'uso pubblico del portico e del parcheggio che la medesima società andrà a costruire sul terreno di sua proprietà.

L'accordo è stato autenticato dal notaio Giovanni Battista Anselmo di Bergamo e ivi registrato il 10 Gennaio 1991 al n. 395 serie 2 e ivi trascritto il 30 Gennaio 1991 ai nn. 4162/3412

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In base alla documentazione analizzata, è stato possibile identificare le formalità pregiudizievoli a cui è soggetto il fabbricato, che sono costituiti da:

- ipoteca volontaria del valore di 4.100.000,00 € accesa in data 15-11-2004 a favore di Banca Intesa Mediocredito per una durata complessiva di 10 anni, dunque con scadenza 15-11-2014.
- verbale di pignoramento immobili per l'importo di € 82.142,06 in data 24-06-2013.
- ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo del valore di € 460.436,54 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta società cooperativa di Pompiano accesa in data 25-07-2013.

In dettaglio

1 IPOTECA VOLONTARIA DI 4.100.000,00 €

L'ipoteca è stata accesa in data 15-11-2004 con atto notarile pubblico dal Notaio Figlioli Francesco (n. repertorio 11377/6789) per un capitale di € 4.100.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per una durata complessiva di 10 anni.

Il termine di estinzione dell'ipoteca è il 15-11-2014

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 1 Pag. 14 di 66

L'ipoteca grava su tutta la proprietà

2 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto giudiziario è stato emesso dal Tribunale di Bergamo in data 24-06-2013, numero di repertorio 5012/13 a favore della società Sacchi Giuseppe S.p.a. contro la società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. per un importo di € 82.142,06.

L'atto giudiziario grava su tutta la proprietà oggetto della presente stima ma anche altri immobili.

3 IPOTECA GIUDIZIALE

L'atto giudiziario è stato emesso dal Tribunale di Brescia in data 25/07/2013, numero di repertorio 5991 ed è costituito da un'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un capitale di € 460.436,54 ed un totale di € 500.000,00 emesso a favore di Banca di credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta soc. coop contro la società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a..

L'atto giudiziario grava su tutta la proprietà ma anche su altri immobili

In particolare nella tabella seguente si riportano le unità soggette al vincolo ipotecario.

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	QUOTA	CESPITE
Terreni	3	6341		1/1	2
Terreni	1	4623		1/1	
Fabbricati	3	2662	2	1/1	1
Fabbricati	3	2662	3	1/1	1
Fabbricati	3	2662	4	1/1	1
Fabbricati	3	2662	5	1/1	1
Terreni	3	3065		2/9	2
Terreni	3	3215		2/9	2
Terreni	3	2591		2/9	2
Terreni	3	599		2/9	2
Terreni	3	6166		2/9	2
Fabbricati	3	599		2/9	2

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 1 Pag. 15 di 66

2.3 VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE

In questo capitolo si descrivono le considerazioni effettuate in merito alla stima del valore del dell'immobile.

La consulenza ha l'obbiettivo di controllare la stima del valore dell'immobile, al fine di confermarne o modificarne l'importo affinché sia ragionevole ottenerne il realizzo in tempi congrui alla procedura di concordato.

2.3.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE

I parametri impiegati per la determinazione del valore venale del bene sono:

Superficie commerciale: 1699.76 mq, arrotondato a 1700 mq

	PERIZIA MESSINA	PERIZIA BOSI	
	METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO	LISTINI IMMOBILI PROVINCIA DI BERGAMO 2013	BOLLETTINO APPE CONFEDILIZIA 2014
VALORE UNITARIO	1.600 €/mq	Min 1.500 €/mq Max 2.400 €/mq	Min 1.600 €/mq Max 2.000 €/mq
VALORE VENALE	2.720.000,00 €	Min 2.550.000,00 € Max 4.080.000,00 €	Min 2.720.000,00 € Max 3.400.000,00 €

In base ai valori indicati si propongo i seguenti valori di stima per il cespite in oggetto

Per vendita a breve termine: 1.900.000,00 €

Per vendita a medio termine: 2.500.000,00 €

Valore medio della proprietà: 2.200.000,00 €

Il valore medio si scosta leggermente dal valore di stima della perizia di parte (-19% rispetto al valore medio stimato) e tiene conto della particolare situazione economica e di stallo del mercato immobiliare.

In particolare si deve osservare che il valore dipende fortemente dalla tempistica di realizzo. In questa fase di contrazione del mercato immobiliare, infatti, per una compravendita nel breve periodo si devono accettare prezzi di vendita ridotti. Nel medio o lungo periodo, presupponendo una ripresa del mercato, si possono ipotizzare valori di realizzo più elevati. Non è possibile tuttavia quantificare con ragionevole approssimazione se e quando tale eventuale ripresa si manifesterà.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI CESPITE 1 Pag. 16 di 66
--	---	---

2.3.2 CONCLUSIONI

Per definire l'intervallo di valori entro il quale si ritiene plausibile che possa attestarsi l'importo di compravendita del bene in oggetto, vedi paragrafo 1.1.3, si adottano il valore proposto per la vendita a medio termine come limite superiore e il valore medio come limite inferiore, e pertanto:

Ipotesi A € 2.200.000,00

Ipotesi B € 2.500.000,00

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 2 Pag. 17 di 66

3 CESPITE 2

3.1 Identificazione

Indirizzo: via Lallio Località Sforzatica, Dalmine (BG)

Tipologia: terreno edificabile

Superficie Lotto: 21.590 mq

Superficie edificabile: 6470 mq

Proprietario: Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a.

Il cespite è identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO TERRENI						
Intestato						
Cavalleri Gregorio				Proprietà 2/18		
Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a.				(*) Proprietà 222/1000		
Maffioletti Maria				Proprietà 12/18		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)		
				ha	are	ca
3	599	sem irr arb	1	00	65	40
3	2591	sem irr arb	1	00	17	00
3	3065	sem irr arb	1	00	40	00
3	3215	sem irr arb	1	00	13	30
3	6166	sem irr arb	1	00	74	15

(*) così indicato nelle visure catastali

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 2

Pag. 18 di 66

Intestato						
Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a.				Proprietà 1/1		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)		
				ha	are	ca
3	6341	sem irr arb	1	00	02	05

CATASTO FABBRICATI							
Intestato							
Cavalleri Gregorio				Proprietà 1/9			
Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a.				Proprietà 2/9			
Maffioletti Maria				Proprietà 6/9			
Indirizzo: Strada Provinciale Villa d'Almè s.n.							
N	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza
1	3	599	--	D/7	--	T	--

3.1.1 DESCRIZIONE

Il cespite in questione è costituito da un lotto di terreno edificabile posto in adiacenza alla ex S.S. 470 Dir. della Valle Brembana, attualmente utilizzato dalla società Cavalleri Ottavio S.p.a. quale area per lo svolgimento delle proprie attività d'impresa. L'area si presenta parzialmente edificata con manufatti adibiti a magazzino e deposito con annessi servizi e uffici, nonché da una serie di baracche di cantiere.

Complessivamente l'area ha una superficie catastale pari a 21.590 mq.

3.1.2 TITOLARITA' DEL BENE

Il cespite è parzialmente di proprietà dell'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita in data 19 Dicembre 1997, repertorio n. 11098 a rogito del notaio Rodolfo Foglieni, registrato a Zogno il 30 Dicembre 1997 al n. 1154 Serie IV e

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 2 Pag. 19 di 66

trascritto a Bergamo in data 03 Gennaio 1998 ai nn. 62/50 a favore dell'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. contro S.I.C. S.rl.

- Vendita in data 19 Luglio 2001, repertorio n. 7105 a rogito del notaio Francesco Figlioli, registrato a Bergamo il 03 Agosto 2001 al n. 11156 Serie IV e trascritto a Bergamo in data 02 Agosto 2001 ai nn. 31863/23390 a favore dell'Impresa Cavallerio Ottavio S.p.a. contro Cavalleri Alessandro Eriberto.
- Vendita in data 25 Luglio 2003, repertorio n. 9878 a rogito del notaio Francesco Figlioli, registrato a Bergamo il 01 Agosto 2003 al n. 13716 Serio 1T e trascritto a Bergamo in data 02 Agosto 2003 ai nn. 41743/25736 a favore di Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. contro Cavalleri Angelo.

Dall'analisi degli atti notarili e delle visure catastali riportate, risulta che l'Impresa Cavaleri Ottavio S.p.a. è proprietaria per 222/1000 dei mappali 599, 2591, 3065, 3215, 6166 per un totale indiviso di 21.385 mq e per 1/1 del mappale 6341 di 205 mq.

E' inoltre proprietaria per 2/9 del fabbricato della particella 599.

3.1.3 SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data di redazione della presente perizia, la proprietà risulta utilizzata dall'impresa Cavalleri Ottavio per lo svolgimento delle proprie attività. L'area risulta parzialmente edifica, con i fabbricati inerenti l'attività d'impresa e sulla stessa sono presenti alcuni impianti.

3.1.4 DOCUMENTAZIONE

La documentazione analizzata per formulare la stima del valore del cespite è costituita da:

- Estratto di mappa catasto terreni
- Estratto di mappa identificativo catasto terreni
- Visura al catasto terreni del mappale 599
- Visura al catasto terreni del mappale 2591
- Visura al catasto terreni del mappale 6035
- Visura al catasto terreni del mappale 3215

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 2 Pag. 20 di 66

- Visura al catasto terreni del mappale 6166
- Visura al catasto terreni del mappale 6341
- Visura al catasto dei fabbricati del mappale 599
- Planimetrie catastali mappale 599
- Compravendita n° 11098
- Nota di trascrizione ai nn° 62-50
- Vendita n° 7105
- Nota di trascrizione ai nn° 31863-23390
- Vendita n° 9878
- Nota di trascrizione ai nn° 41743-23736
- Verbale di assemblea straordinaria n° 39
- Nota di trascrizione ai nn° 30189-20551
- Nota di trascrizione ai nn° 30871-5011
- Estratto del PGT e relativa legenda
- Scheda ambito AT01
- Perizia di stima di parte

3.2 Aspetti generali di edificabilità

3.2.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il comune di Dalmine ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 115 in data 20 Dicembre 2011 il Piano di Governo del Territorio, che risulta regolarmente adottato.

3.2.2 CLASSIFICAZIONE DELL'AREA E PARAMETRI EDIFICATORI

l'area in oggetto è classificata, ai sensi del vigente P.G.T. nell'Ambito Territoriale AT01-il bosco delle attività produttive che prevede i seguenti parametri edificatori:

- Attività previste: commercio, terziario e direzionale
- Indice territoriale: 0.30 mq/mq
- Altezza massima: 15 m

Applicando i parametri sopra definiti alla superficie catastale di 21.590 mq, si ottiene una potenzialità edificatoria pari a 6.477 mq, subordinata all'approvazione del Piano Attuativo.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 2 Pag. 21 di 66

3.2.3 SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

SERVITU'

In base alla documentazione analizzata, non risultano servitù trascritte che interessano il cespite e che limitino la commerciabilità del bene o ne riducano in qualche modo il valore.

VINCOLI

Un primo elemento, che contribuisce alla formazione della stima del valore dell'area, è costituito dalla presenza, all'interno del lotto, di una roggia demaniale. Tale elemento costituisce un vincolo alla possibilità edificatoria e, per poter sfruttare appieno le potenzialità dell'area, sarebbe opportuno poterne deviare il corso lungo il perimetro o quantomeno al limite della fascia di rispetto da applicare nei confronti della ex SS 470 dir. Tale operazione comporta la richiesta di sdemanializzazione dell'area attualmente interessata dal corso d'acqua, previa approvazione da parte del gestore allo spostamento del tracciato della roggia, e un costo complessivo stimato in € 90.000,00 comprensivo dei lavori, delle spese tecniche per l'istruzione della pratica e dei vari costi accessori, ipotizzando appunto lo spostamento del tracciato al limite della fascia di rispetto.

Un secondo vincolo è costituito dalla fascia di rispetto da considerare nei confronti della strada provinciale ex SS 470 dir. Tale vincolo tuttavia non impedisce la realizzazione della superficie edificabile prevista per l'Ambito Territoriale in cui rientra il cespite in questione, ma semplicemente limita l'area edificabile all'interno della proprietà.

Si deve inoltre considerare che l'area è di proprietà, secondo le proporzioni precedentemente indicate, anche di altri intestatari oltre all'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a., intestatari che pertanto devono accettare di vendere il proprio bene affinché si possa prevedere la trasformazione dell'area.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In base alla documentazione analizzata, è stato possibile identificare le formalità pregiudizievole a cui è soggetto il fabbricato, che consistono in:

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, in data 24 Giugno 2013, repertorio n. 5012/13 del Tribunale di Bergamo a favore della società

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI CESPITE 2 Pag. 22 di 66
--	--	---

Sacchi Giuseppe S.p.a. per l'importo di € 82.142,06 gravante sui mappali 599, 2591, 3065, 3215, 6166, oltre che su altri appartenenti al cespite 1.

- Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, in data 25 Luglio 2013, repertorio n. 5991 del Tribunale di Brescia a favore della banca di Credito Cooperativi di Pompiano e della Franciacorta Società cooperativa, iscritta per un valore di € 500.000,00 e per un capitale pari a € 460.436,54.



BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 2 Pag. 23 di 66

3.3 Valutazione della stima dell' immobile

In questo capitolo si descrivono le considerazioni effettuate in merito alla stima del valore dell'immobile.

La consulenza ha l'obbiettivo di controllare la stima del valore dell'immobile, al fine di confermarne o modificarne l'importo affinché sia ragionevole ottenerne il realizzo in tempi congrui alla procedura di concordato.

3.3.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE

Nella tabella seguente si riportano i parametri impiegati per la stima dell'area.

ARGOMENTO	CESPITE 2			
	VALUTAZIONE MESSINA		VALUTAZIONE BOSI "IPOTESI A"	VALUTAZIONE BOSI "IPOTESI B"
METODO DI STIMA	Utilizzo più redditizio (Highest and Best Use) e metodo di trasformazione			
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21590 mq			
TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTE DALLO STRUMENTO URBANISTICO	Commercio, terziario e direzionale			
VOLUME EDIFICABILE	-----			
SUPERFICIE REALIZZABILE	6470 mq		6477 mq	6477 mq
VALORE DI MERCATO DELLA SUPERFICIE	1.800,00 €/mq		1.700,00 €/mq	1.750,00 €/mq
VALORE COMPLESSIVO	€	11.650.000,00	€ 11.010.900,00	€ 11.334.750,00
COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE	950,00 €/mq		950,00 €/mq	950,00 €/mq
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE	€	6.200.000,00	€ 6.153.150,00	€ 6.153.150,00
SPESE TECNICHE	8,00% €	500.000,00	8,00% € 492.252,00	8,00% € 492.252,00
ONERI COMUNALI	10,50% €	650.000,00	10,50% € 646.080,75	10,50% € 646.080,75
ALTRE SPESE			€ 90.000,00	€ 90.000,00
SPESE DA FINANZIARE			€ 7.381.482,75	€ 7.381.482,75
PERCENTUALE FINANZIAMENTO	60%		60%	60%
TASSO DI MUTUO	4,50%		4,50%	4,50%
ORIZZONTE TEMPORALE DI RIFERIMENTO	mesi	48	mesi 48	mesi 48
ONERI PASSIVI	€	416.000,00	€ 418.828,28	€ 418.828,28
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE	3,00% €	350.000,00	3,00% € 330.327,00	3,00% € 340.042,50
COSTI TOTALI	€	8.116.000,00	€ 8.130.638,03	€ 8.140.353,53
TASSO DI RENDIMENTO BTP	2,25%		2,25%	2,25%
TASSO DI INFLAZIONE ATTESO	0,90%		0,90%	0,90%
TASSO DI RISCHIO IMMOBILIARE	3,00%		3,00%	3,00%
TASSO DI INCREMENTO PER LA SPECIFICA ATTIVITA'	3,85%		3,85%	3,85%
SAGGIO DI SCONTO	8,20%		8,20%	8,20%
VALORE VENALE DELLA PROPRIETA' ODIERNA	€	2.170.000,00	€ 1.665.250,30	€ 1.907.923,79
ALTRA				
		quota di spettanza pari a 2/9 per i mappali	21385 mq € 366.541,89	21385 mq € 419.957,29
		quota spettante 1/1 per mappale 6341 su	205 mq € 15.811,78	205 mq € 18.116,00
RISULTATI				
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA	€	500.000,00	€ 382.353,67	€ 438.073,29
PROFITTO ORDINARIO LORDO	13,23% €	1.361.000,00	12,40% € 1.215.011,68	12,80% € 1.286.472,68
VALORE COMPLESSIVO PROPOSTO DA ING. BOSI			€ 380.000,00	€ 435.000,00
VALORE A mq DEL TERRENO		23,16 €/mq	17,60 €/mq	20,15 €/mq
VALORE A mq DEL TERRENO AGRICOLO			min 6,00 €/mq max 11,00 €/mq	min 6,00 €/mq max 11,00 €/mq

La parte iniziale in azzurro riporta la perizia di parte e a lato, in colore rosso, le correzioni ai parametri che si è ritenuto necessario apportare.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 2 Pag. 24 di 66

In linea generale i termini in rosso indicano i valori proposti o voci non esplicitate nella perizia di parte ma che si ritengono utili per la corretta comprensione della stima effettuata.

Dall'analisi della tabella si osserva che le differenze introdotte nella stima del valore dell'opera riguardano:

- valore di mercato della superficie edificabile
- altre spese

Per quanto riguarda il valore di mercato della superficie edificabile si propone di adottare 1.700 €/mq (Ipotesi A) o 1.750 €/mq (Ipotesi B) a fronte dei 1.800 €/mq proposti dalla perizia del Geom. Messina.

Nella voce altre spese sono stati inseriti i costi complessivamente da sostenere per lo spostamento della roggia che attraversa la proprietà, stimati in € 90.000,00.

Nei costi evidenziati per la trasformazione dell'area sono stati considerati anche gli oneri economici per la demolizione dei fabbricati e manufatti esistenti.

3.3.2 CONCLUSIONI

Nella determinazione del valore venale del cespite in oggetto si è tenuto in conto di tutto quanto esplicitato nei capitoli precedenti ed in particolare dei seguenti vincoli

- presenza di una roggia all'interno dell'area
- presenza della fascia di rispetto alla ex SS 470 Dir.
- cespite intestato anche ad altre ditte

che concorrono a stimare come valore più probabile di realizzo per la vendita del cespite in oggetto l'importo di:

Ipotesi A: € 380.000,00

Ipotesi B: € 435.000,00

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 3 Pag. 25 di 66

4 CESPITE 3

4.1 Identificazione

Indirizzo: via Anemone 18 a Dalmine (BG).

Tipologia: appartamento comprensivo di box auto attualmente ceduto in comodato d'uso e con un provvedimento di sfratto pendente.

Il cespite è identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO TERRENI						
Intestato						
Pedrinelli Amalia Maria				Proprietà 1/4		
Pedrinelli Francesco Samuele				Proprietà 1/4		
Pedrinelli Giacomo				Proprietà 1/4		
Perinelli Maria Grazia				Proprietà 1/4		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)		
				ha	are	ca
3	587	Seminativo irriguo arborato	1		10	30

CATASTO FABBRICATI						
Intestato						
Cavalleri immobiliare S.r.l.				Proprietà 1/1		
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	
3	587	4	A/2	2	6 vani	

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 3 Pag. 26 di 66

I dati catastali relativi al catasto terreni non risultano aggiornati, probabilmente perché non è stata depositata la relativa denuncia di cambiamento. Per il medesimo motivo sugli estratti di mappa non è rappresentato il fabbricato.

4.1.1 DESCRIZIONE

Il cespite in oggetto è costituito da un appartamento posto su tre livelli e da un box auto. La proprietà si trova all'interno di un fabbricato con tre unità immobiliari e si sviluppa a piano terra, dove si trovano il soggiorno con angolo cottura, i servizi e il giardino esclusivo, il piano primo dove si trovano le 3 camere da letto, i servizi ed il ripostiglio ed infine il piano secondo adibito a terrazzo ad uso esclusivo.

A piano interrato si trova, oltre al box auto, anche la cantina pertinenziale.

Esternamente il fabbricato necessita di estesi interventi di manutenzione, volti sia ad eliminare un quadro fessurativo che interessa principalmente il piano alto, che a rinfrescare le facciate con una nuova tinteggiatura. All'interno non è stato possibile constatare le condizioni di manutenzione, che si suppongono meno che mediocri.

4.1.2 TITOLARITA' DEL BENE

Il cespite è di piena proprietà della società Cavalleri immobiliare S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

- Atto di costituzione n° 12644 di repertorio in data 28 Dicembre 2011 a rogito del notaio Simone Chiantini con il quale la società Cavalleri Ottavio S.p.a. ha costituito la società Cavalleri Immobiliare S.r.l. conferendo alla medesima il pieno possesso del cespite in oggetto.

4.1.3 SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data di redazione della presente perizia, come risulta dalla comunicazione del 16-04-2014 Prot. 382/14/CG/ce dell'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a., la proprietà è in comodato d'uso ad un dipendente ed è stato ottenuto lo sfratto.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 3 Pag. 27 di 66

4.1.4 DOCUMENTAZIONE

La documentazione analizzata per formulare la stima del più probabile valore dell'immobile è costituita da:

- Estratto di mappa
- Estratto di mappa identificativo
- Visura al catasto terreni mappale n° 587
- Visura al catasto fabbricati mappale n° 587-4
- Planimetria catastale mappale n° 587-4
- Visura al catasto fabbricati mappale n° 587-7
- Planimetria catastale mappale n° 587-7
- Elaborato planimetrico
- Atto di costituzione n° 12644 relativo alla Cavalleri immobiliare S.r.l.
- Nota di trascrizione ai nn° 1205-828 in data 05-01-2012 relativo all'atto di costituzione della Cavalleri immobiliare
- Estratto del P.G.T. e relativa legenda
- Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione
- Concessione edilizia n° 136
- Autorizzazione di abitabilità di casa

4.2 Aspetti generali di legittimità e vincoli

4.2.1 TITOLI ABILITATIVI

Il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n° 136 rilasciata dal Comune di Dalmine il 30-06-1982.

Il medesimo fabbricato è dotato di Autorizzazione di Abitabilità di Casa, rilasciata dal comune di Dalmine in 24-05-1988 con decorrenza 16-05-1988.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI CESPITE 3 Pag. 28 di 66
--	---	---

4.2.2 SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

SERVITU'

In base alla documentazione analizzata, non sono stati rilevati vincoli, servitù o formalità pregiudizievoli che limitino la commerciabilità del bene o ne riducano in qualche modo il valore

VINCOLI

Ancorché sia stato ottenuto l'atto di sfratto esecutivo, alla data di redazione della presente relazione l'appartamento risulta ancora occupato dal locatario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In base alla documentazione analizzata, non sono state rilevate formalità pregiudizievoli che limitino la commerciabilità del bene o ne riducano in qualche modo il valore

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 3 Pag. 29 di 66

4.3 VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE

In questo capitolo si descrivono le considerazioni effettuate in merito alla stima del valore del dell'immobile.

La consulenza ha l'obbiettivo di controllare la stima del valore dell'immobile, al fine di confermarne o modificarne l'importo affinché sia ragionevole ottenerne il realizzo in tempi congrui alla procedura di concordato.

4.3.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE

I parametri impiegati per la determinazione del valore venale del bene sono:

Superficie commerciale appartamento: 141.2 mq

Superficie commerciale box: 38.8 mq

	PERIZIA MESSINA	LISTINI IMMOBILI PROVINCIA DI BERGAMO 2013	BOLLETTINO APPE CONFEDILIZIA 2014
APPARTAMENTO	1.100 €/mq	Min 600 €/mq Max 900 €/mq	Min 900 €/mq Max 1.1000 €/mq
BOX	540 €/mq	Min 10.000,00 € Max 15.000,00 €	Min 15.000,00 € Max 16.000,00 €
VALORE VENALE	Appartamento 155.122,00 € Box 20.952,00 € Totale arrotondato 176.000,00 €	Min 94.612,00,00 € Max 141.918,00 €	Min 141.918,00 € Max 171.122,00 €

Nella determinazione dei valori proposti si è tenuto in conto che il box in questione, pur essendo di ampia superficie, ha una conformazione che non consente di essere sfruttato come box doppio.

In base ai valori indicati si propongo i seguenti valori di stima per il cespite in oggetto

Per vendita a breve termine: 120.000,00 €

Per vendita a medio termine: 150.000,00 €

Valore medio della proprietà: 135.000,00 €

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 3 Pag. 30 di 66

Il valore medio si scosta dal valore di stima della perizia di parte del 23% e tiene conto della particolare situazione economica e di stallo del mercato immobiliare, delle condizioni di manutenzione del fabbricato e del fatto che, seppur sia stato disposto uno sfratto esecutivo, attualmente l'inquilino è ancora presente nell'immobile.

In particolare si deve osservare che il valore dipende fortemente dalla tempistica di realizzo. In questa fase di contrazione del mercato immobiliare, infatti, per una compravendita nel breve periodo si devono accettare prezzi di vendita ridotti. Nel medio o lungo periodo, presupponendo una ripresa del mercato, si possono ipotizzare valori di realizzo più elevati. Non è possibile tuttavia quantificare con ragionevole approssimazione se e quando tale eventuale ripresa si manifesterà.

4.3.2 CONCLUSIONI

Per definire l'intervallo di valori entro il quale si ritiene plausibile che possa attestarsi l'importo di compravendita del bene in oggetto, vedi paragrafo 1.1.3, si adottano il valore proposto per la vendita a medio termine come limite superiore e il valore medio come limite inferiore, e pertanto:

Ipotesi A: € 135.000,00

Ipotesi B: € 150.000,00

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 4 Pag. 31 di 66

5 CESPITE 4

5.1 Identificazione

Indirizzo: via Provinciale, località Mariano e Sabbio, Dalmine (BG)

Tipologia: terreno edificabile

Superficie Lotto: 29.843 mq

Superficie edificabile: 14.920 mq

Proprietario: Cavalleri Immobiliare S.r.l.

Il cespite è identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO TERRENI						
Intestato						
Cavalleri Immobiliare S.r.l.				Proprietà 1/1		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)		
				ha	are	ca
1	1633	sem irr arb	1	00	15	98
1	1634	sem irr arb	1	00	03	97
1	1365	sem irr arb	1	00	15	98
1	4642	sem irr arb	1	00	10	24
1	4644	sem irr arb	1	00	36	50
1	4646	sem irr arb	1	00	20	32
2	168	sem irr arb	1	00	61	95
2	244	sem irr arb	2	00	32	21
2	2473	sem irr arb	2	01	01	28

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 4
		Pag. 32 di 66

5.1.1 DESCRIZIONE

Il cespite in questione è costituito da un lotto di terreno edificabile posto in località Mariano e Sabbio in comune di Dalmine (BG), attualmente utilizzato parzialmente dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. quale cantiere per le proprie attività e, per la restante parte, mantenuto a prato. L'area si colloca a ridosso dell'Autostrada A4-Torino-Trieste e ha una superficie catastale complessiva pari a 29.843 mq

5.1.2 TITOLARITA' DEL BENE

Il cespite è di proprietà della Cavalleri Immobiliare S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

- Atto di costituzione in data 28 Dicembre 2011, repertorio n. 12644 a rogito del notaio Simone Chiantini, registrato a Milano il 04 Gennaio 2012 al n. 185 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 05 Gennaio 2012 ai nn. 1205/828

Con tale atto l'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. ha costituito la società Cavalleri Immobiliare S.r.l. conferendo alla medesima la piena proprietà del cespite in oggetto.

5.1.3 STATO DEI LUOGHI

Alla data di redazione della presente perizia, la proprietà risulta in parte utilizzata dall'impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. come area di cantiere e per lo svolgimento delle proprie attività e in parte mantenuta a prato.

5.1.4 DOCUMENTAZIONE

La documentazione analizzata per formulare la stima del valore del cespite è costituita da:

- Visura alla Camera di Commercio della società Cavalleri Immobiliare
- Estratto di mappa
- Estratto di mappa identificativo
- Visura al catasto terreni del mappale n. 1634
- Visura al catasto terreni del mappale n. 1635
- Visura al catasto terreni del mappale n. 4642
- Visura al catasto terreni del mappale n. 4644
- Visura al catasto terreni del mappale n. 4646

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 4 Pag. 33 di 66

- Visura al catasto terreni del mappale n. 168
- Visura al catasto terreni del mappale n. 244
- Visura al catasto terreni del mappale n. 2473
- Nota di trascrizione ai nn. 50232-34059
- Nota di trascrizione ai nn. 50286-34113
- Atto di costituzione n. 12644
- Nota di iscrizione ai nn. 62799-17194
- Nota di trascrizione ai nn. 37763-21939
- Nota di trascrizione ai nn. 81707-51226
- Estratto del P.G.T. e relativa legenda
- Scheda Ambito AT04 n.1 e n. 2
- Perizia di stima di parte

5.2 Aspetti generali di legittimità e vincoli

5.2.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il comune di Dalmine ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 115 in data 20 Dicembre 2011 il Piano di Governo del Territorio, che risulta regolarmente adottato.

5.2.2 CLASSIFICAZIONE DELL'AREA E PARAMETRI EDIFICATORI

L'area in oggetto è classificata, ai sensi del vigente P.G.T. nell'Ambito Territoriale AT04-la porta Sud di Dalmine, per il quale è indicata una superficie territoriale pari a 37.310 mq ed una edificabilità complessiva di 19.875 mq ed i seguenti parametri urbanistici

- Attività previste: mix funzionale di produttivo compatibile, direzionale, terziario, commerciale, ricettivo, produzione conglomerati bituminosi
- Indice territoriale: 0.50 mq/mq
- Altezza massima: 15 m
- Sp: 15%

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 4 Pag. 34 di 66

Applicando i parametri sopra definiti alla superficie catastale di 29.843 mq, si ottiene una potenzialità edificatoria pari a 14.920 mq, subordinata all'approvazione del Piano Attuativo.

5.2.3 SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

SERVITU'

In base alla documentazione analizzata, risulta la costituzione di una servitù di passo a favore della Società Italiana Acetilene e Derivati S.I.A.D. S.p.a. per il passaggio di una tubazione per il trasporto di gas tecnici.

In particolare il diritto reale è stato costituito in forza dei seguenti titoli:

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, in data 13 Maggio 2008, repertorio n. 26724 del Notaio Armando Santus di Bergamo, ivi trascritto in data 10 Giugno 2008 ai nn. 37763/21939
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, in data 20 Novembre 2009, repertorio n. 31637 del notaio Armando Santus di Bergamo, ivi trascritto in data 15 Dicembre 2009 ai nn. 81707/51226

Con il primo titolo si concede la servitù di passaggio di una tubazione DN200 e relativi accessori attraverso il cespite in oggetto, per una larghezza di metri 6 ed una lunghezza di metri 260. La servitù garantisce alla concessionaria la facoltà di posare e rinnovare la tubazione, nonché il diritto di eseguire lavori di manutenzione e più specificatamente *“la parte concedente potrà utilizzare i terreni soggetti a servitù per le normali coltivazioni riservandosi tuttavia la facoltà di costruire sulla fascia di servitù strade e piazzali asfaltati, ...(omissis)... con l'obbiettivo tuttavia di non eseguire opere e coltivazioni che possano comunque impedire o anche limitare l'esercizio più ampio e completo della servitù concessa ...(omissis)*

Con il secondo titolo l'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. e la S.I.A.D. S.p.a. concordano lo spostamento della tubazione, ferme restando tutte le clausole di servitù già istituite con precedente atto e permettendo inoltre alla concedente di realizzare, sul terreno gravato dalla servitù, servizi tecnologici in genere (secondo le norme vigenti)

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI CESPITE 4 Pag. 35 di 66
--	--	---

VINCOLI

In base alla documentazione analizzata, su cespite in esame non gravano vincoli che riducano la commerciabilità del bene o ne riducano in qualche modo il valore.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alla documentazione analizzata, sul cespite in esame grava la seguente formalità pregiudizievole:

- Ipoteca volontaria-concessione a garanzia di finanziamento, in data 15 Novembre 2004, repertorio n. 11377 del notaio Francesco Figlioli, iscritta per un valore di € 5.500.000,00 ed un capitale di € 4.100.000,00, della durata di anni 10 e dunque con scadenza al 15 novembre 2014.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 4 Pag. 36 di 66

5.3 VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE

In questo capitolo si descrivono le considerazioni effettuate in merito alla stima del valore dell'immobile. La consulenza ha l'obiettivo di controllare la stima del valore dell'immobile, al fine di confermarne o modificarne l'importo affinché sia ragionevole ottenerne il realizzo in tempi congrui alla procedura di concordato.

5.3.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE

Nella tabella seguente si riportano i parametri impiegati per la stima dell'area.

ARGOMENTO	CESPITE 4			
	VALUTAZIONE MESSINA		VALUTAZIONE BOSI "IPOTESI A"	VALUTAZIONE BOSI "IPOTESI B"
METODO DI STIMA	Utilizzo più redditizio (Highest and Best Use) e metodo di trasformazione			
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO		29843 mq		
TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTE DALLO STRUMENTO URBANISTICO	Mix funzionale di produttivo compatibile, direzionale, terziario, commerciale, ricettivo, produzione conglomerati bituminosi			
VOLUME EDIFICABILE				
SUPERFICIE REALIZZABILE		14920 mq	14920 mq	14920 mq
VALORE DI MERCATO DELLA SUPERFICIE		1.400,00 €/mq	1.300,00 €/mq	1.300,00 €/mq
VALORE COMPLESSIVO	€	21.000.000,00	€ 19.396.000,00	€ 19.396.000,00
COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE		770,00 €/mq	850,00 €/mq	800,00 €/mq
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE	€	11.500.000,00	€ 12.682.000,00	€ 11.936.000,00
SPESE TECNICHE	€ 5,00	€ 600.000,00	6,00% € 760.920,00	6,00% € 716.160,00
ONERI COMUNALI	€ 9,00	€ 1.050.000,00	9,00% € 1.141.380,00	9,00% € 1.074.240,00
ALTRE SPESE				
SPESE DA FINANZIARE			€ 14.584.300,00	€ 13.726.400,00
PERCENTUALE FINANZIAMENTO		60%	60%	60%
TASSO DI MUTUO		4,50%	4,50%	4,50%
ORIZZONTE TEMPORALE DI RIFERIMENTO	mesi	60	60 mesi	60 mesi
ONERI PASSIVI	€	918.000,00	€ 1.037.653,88	€ 976.615,42
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE	2,00%	€ 450.000,00	2,00% € 387.920,00	2,00% € 387.920,00
COSTI TOTALI	€	14.518.000,00	€ 16.009.873,88	€ 15.090.935,42
TASSO DI RENDIMENTO BTP		2,89%	2,89%	2,89%
TASSO DI INFLAZIONE ATTESO		0,90%	0,90%	0,90%
TASSO DI RISCHIO IMMOBILIARE		3,00%	3,00%	3,00%
TASSO DI INCREMENTO PER LA SPECIFICA ATTIVITA'		3,00%	3,00%	3,00%
SAGGIO DI SCONTO		7,99%	7,99%	7,99%
VALORE VENALE DELLA PROPRIETA' ODIERNA	€	3.770.000,00	€ 1.290.030,55	€ 2.064.956,11
ALTRO				
RISULTATI				
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA	€	3.770.000,00	€ 1.290.030,55	€ 2.064.956,11
PROFITTO ORDINARIO LORDO	14,82%	€ 2.711.000,00	12,12% € 2.096.095,57	13,06% € 2.240.108,48
VALORE COMPLESSIVO PROPOSTO DA ING. BOSI			€ 1.290.000,00	€ 2.050.000,00
VALORE A mq DEL TERRENO		126,33 €/mq	43,23 €/mq	68,69 €/mq
VALORE A mq DEL TERRENO AGRICOLO			min 6,00 €/mq	min 6,00 €/mq
			max 11,00 €/mq	max 11,00 €/mq

La parte iniziale in azzurro riporta la perizia di parte e a lato, in colore rosso, le correzioni ai parametri che si è ritenuto necessario apportare.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 4 Pag. 37 di 66

In linea generale i termini in rosso indicano i valori proposti o voci non esplicitate nella perizia di parte ma che si ritengono utili per la corretta comprensione della stima effettuata.

Dall'analisi della tabella si osserva che le differenze introdotte nella stima del valore dell'opera riguardano:

- valore di mercato della superficie edificabile
- costo unitario di costruzione
- incidenza delle spese tecniche

Per quanto riguarda il valore di mercato della superficie edificabile si propone di adottare 1.400 €/mq (sia nell'ipotesi A che nell'ipotesi B) a fronte dei 1.600 €/mq proposti dalla perizia di parte per poter contare su un rapido realizzo.

Il costo di costruzione è stato aumentato dai 770 €/mq indicati nella perizia di parte agli 850 €/mq dell'ipotesi A e agli 800 €/mq dell'ipotesi B, considerando la tipologia di edificio che si suppone di realizzare.

Infine l'incidenza delle spese tecniche è stata aumentata dal 5 al 6%, considerando quest'ultimo come un valore più congruo alla tipologia di intervento che si deve progettare.

5.3.2 CONCLUSIONI

Nella determinazione del valore venale del cespite in oggetto si è tenuto in conto di tutto quanto esplicitato nei capitoli precedenti. La sostanziale differenza di valore stimato è da attribuire a due fattori concomitanti:

- la diminuzione del valore di realizzo delle opere da edificare
- l'aumento dei costi di trasformazione.

in base ai parametri adottati, impiegando per stima del valore dell'area il medesimo metodo di calcolo della perizia di parte, si ottiene un valore venale del cespite in oggetto pari a:

Ipotesi A: € 1.290.000,00

Ipotesi B: € 2.050.000,00

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 5 Pag. 38 di 66

6 CESPITE 5

6.1 Identificazione

Indirizzo: via Gian Paolo Cavagna ai nn. 15, 17, 19, 23, 25 a Dalmine (BG).

Tipologia: 27 appartamenti e 17 box auto per civile abitazione

Il cespite è identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO TERRENI						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)		
				ha	are	ca
3	7836	ente urbano	--		17	88

CATASTO FABBRICATI							
Intestato							
Olmo Costruzioni S.r.l.						Proprietà 1/1	
Indirizzo: Via Gian Paolo Cavagna 25							
N	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza
1	6	7836	21	A/2	2	1	vani 3
1	6	7836	22	A/2	2	1	vani 3
1	6	7836	23	A/2	2	1	vani 3
1	6	7836	26	A/2	2	1	vani 5
1	6	7836	28	A/2	2	2	vani 3
1	6	7836	29	A/2	2	2	vani 3
1	6	7836	30	A/2	2	2	vani 3
1	6	7836	31	A/2	2	2	vani 3
1	6	7836	32	A/2	2	2	vani 4
1	6	7836	33	A/2	2	2	vani 5
1	6	7836	36	A/2	2	3	vani 3
1	6	7836	38	A/2	2	3	vani 3

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	
	CESPITE 5 Pag. 39 di 66	

CATASTO FABBRICATI							
Intestato							
Olmo Costruzioni S.r.l.						Proprietà 1/1	
N	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza
1	6	7836	40	A/2	2	3	vani 5
1	6	7836	41	A/2	2	3	vani 3
1	6	7836	42	A/2	2	4	vani 4
1	6	7836	43	A/2	2	4	vani 5
1	6	7836	45	A/2	2	4	vani 4
1	6	7836	46	A/2	2	4	vani 5
1	6	7836	47	A/2	2	4	vani 3
1	6	7836	48	A/2	2	5	vani 4
1	6	7836	49	A/2	2	5	vani 5
1	6	7836	50	A/2	2	5	vani 4
1	6	7836	51	A/2	2	5	vani 5
1	6	7836	52	A/2	2	5	vani 6
1	6	7836	53	A/2	2	6	vani 4
1	6	7836	54	A/2	2	6	vani 5
1	6	7836	57	A/2	2	6	vani 6
1	6	7836	63	C/6	2	S1	mq 15
1	6	7836	64	C/6	2	S1	mq 15
1	6	7836	65	C/6	2	S1	mq 15
1	6	7836	66	C/6	2	S1	mq 14
1	6	7836	67	C/6	2	S1	mq 18
1	6	7836	68	C/6	2	S1	mq 18
1	6	7836	70	C/6	2	S1	mq 15
1	6	7836	71	C/6	2	S1	mq 15
1	6	7836	72	C/6	2	S1	mq 15
1	6	7836	73	C/6	2	S1	mq 15
1	6	7836	74	C/6	2	S1	mq 15

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 5

Pag. 40 di 66

CATASTO FABBRICATI							
Intestato							
Olmo Costruzioni S.r.l.						Proprietà 1/1	
N	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza
1	6	7836	76	C/6	2	S1	mq 15
1	6	7836	77	C/6	2	S1	mq 15
1	6	7836	78	C/6	2	S1	mq 17
1	6	7836	79	C/6	2	S1	mq 17
1	6	7836	80	C/6	2	S1	mq 31
1	6	7836	83	C/6	2	S1	mq 31

6.1.1 DESCRIZIONE

Il cespite in oggetto è costituito da 27 appartamenti e 17 box posti nel complesso immobiliare di via Cavagna a Dalmine (BG).

Lo stabile, con un piano interrato e 7 piani fuori terra è suddiviso in due scale e presenta il piano terra adibito ad attività commerciali, mentre da piano primo a piano sesto sono ubicate le unità abitative. Durante il sopralluogo è stato verificato a campione lo stato degli appartamenti, che risultano liberi, non usati e in buono stato di conservazione e pronti per essere abitati previa tinteggiatura delle pareti, non ancora effettuata.

Anche lo stabile con le relative pertinenze si presenta in buono stato di conservazione.

Gli appartamenti sono distribuiti tra il piano primo e il piano sesto e sono disponibili nelle conformazioni di bilocali, trilocali e quadrilocali. I box sono disponibili in n. di 15 di tipo singolo e in n. di 2 di tipo a lunghezza doppia.

6.1.2 TITOLARITA' DEL BENE

Il cespite è di piena proprietà della società Olmo Costruzione S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita in data 27 Ottobre 2011, repertorio n. 42882 a rogito del notaio Francesco Mannarella, trascritto in data 03 Novembre 2005 ai nn. 69804/42358 a favore della Olmo Costruzioni S.r.l. contro Bull Costruzioni S.r.l.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 5 Pag. 41 di 66

Con tale atto la Olmo costruzioni ha acquistato dalla società Bull Costruzioni S.r.l. la proprietà del terreno in edificato, sul quale è stato successivamente realizzato il fabbricato nel quale si trovano le unità immobiliari in oggetto.

6.1.3 SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data di redazione della presente perizia, tutte le unità immobiliari risultano vuote, come da lettera datata 16 Aprile 2014 Prot. 382/14/CG/ce inviata da Impresa Cavalleri S.p.a. in liquidazione ai Commissari Giudiziali.

Durante il sopralluogo è stato inoltre riferito dal Geom. Gamba, comproprietario della società Olmo Costuzioni, che due appartamenti e due box sono in avanzata fase di trattativa per la vendita mentre per un appartamento e un box è già stata fissata la data del rogito.

6.1.4 DOCUMENTAZIONE

La documentazione analizzata per formulare la stima del valore del cespite è costituita da:

- Estratto mappa
- Estratto di mappa identificativo
- Visura al catasto terreni mappale n° 7836
- Visura al catasto dei fabbricati mappale n° 7836
- Elaborato planimetrico mappale n° 7836
- Planimetria catastale mappale n° 7836-21
- Planimetria catastale mappale n° 7836-22
- Planimetria catastale mappale n° 7836-23
- Visura al catasto fabbricati mappale n° 7836-26
- Elaborato planimetrico mappale 7836-26
- Planimetria catastale mappale n° 7836-26
- Visura al catasto terreni, visura al catasto fabbricati, elaborato planimetrico e planimetria catastale mappale n° 7836-28
- Planimetria catastale mappale n° 7836-29
- Planimetria catastale mappale n° 7836-30

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 5 Pag. 42 di 66

- Planimetria catastale mappale n° 7836-31
- Visura al catasto terreni, visura al catasto fabbricati, elaborato planimetrico e planimetria catastale mappale n° 7836-32
- Planimetria catastale mappale n° 7836-33
- Visura al catasto fabbricati, elaborato planimetrico e planimetria catastale mappale n° 7836-36
- Planimetria catastale mappale n° 7836-38
- Planimetria catastale mappale n° 7836-40
- Planimetria catastale mappale n° 7836-41
- Planimetria catastale mappale n° 7836-42
- Planimetria catastale mappale n° 7836-43
- Visura al catasto fabbricati, elaborato planimetrico e planimetria catastale mappale n° 7836-45
- Planimetria catastale mappale n° 7836-46
- Planimetria catastale mappale n° 7836-47
- Visura al catasto fabbricati, elaborato planimetrico e planimetria catastale mappale n° 7836-48
- Planimetria catastale mappale n° 7836-49
- Visura al catasto fabbricati, elaborato planimetrico e planimetria catastale mappale n° 7836-50
- Planimetria catastale mappale n° 7836-51
- Planimetria catastale mappale n° 7836-52
- Visura al catasto fabbricati, elaborato planimetrico e planimetria catastale mappale n° 7836-53
- Planimetria catastale mappale n° 7836-54
- Visura al catasto fabbricati, elaborato planimetrico e planimetria catastale mappale n° 7836-57
- Visura al catasto fabbricati, elaborato planimetrico e planimetria catastale mappale n° 7836-63
- Planimetria catastale mappale n° 7836-64
- Planimetria catastale mappale n° 7836-65
- Planimetria catastale mappale n° 7836-66

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 5 Pag. 43 di 66

- Planimetria catastale mappale n° 7836-67
- Planimetria catastale mappale n° 7836-68
- Planimetria catastale mappale n° 7836-70
- Planimetria catastale mappale n° 7836-71
- Planimetria catastale mappale n° 7836-72
- Planimetria catastale mappale n° 7836-73
- Planimetria catastale mappale n° 7836-74
- Planimetria catastale mappale n° 7836-76
- Planimetria catastale mappale n° 7836-77
- Planimetria catastale mappale n° 7836-78
- Planimetria catastale mappale n° 7836-79
- Planimetria catastale mappale n° 7836-80
- Planimetria catastale mappale n° 7836-83
- Compravendita n° 42882 relativa all'acquisto del terreno
- Nota di trascrizione ai nn° 69804-42358 relativa all'atto di compravendita n° 42882
- Nota di iscrizione ai nn° 57760-14831 in data 18-09-2007 relativa all'ipoteca volontaria a favore di intesa San Paolo
- Domanda di annotazione ai nn° 83344-17582 per lo svincolo dall'ipoteca dei mappali 7836-31, 7836-41 e 7836-72
- Domanda di annotazione ai nn° 52886-11197 per lo svincolo dall'ipoteca del mappale 7836-77
- Nota di trascrizione ai nn° 12487-9371 in data 01-04-1999 relativa alla convenzione edilizia
- Nota di trascrizione ai nn° 18848-12218 in data 11-04-2003 relativa alla modifica della convenzione edilizia
- Estratto del P.G.T. e relativa legenda
- Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione
- Permesso di costruire n° 8 del 20-04-2007
- Denuncia di Inizio Attività del 24-12-2008
- Denuncia di inizio attività del 04-03-2009
- Certificato di agibilità n° 21634 del 15-09-2009

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 5 Pag. 44 di 66

6.2 Aspetti generali di legittimità e vincoli

6.2.1 TITOLI ABILITATIVI

Il cespite immobiliare in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 08 del 20 Aprile 2007
- Denuncia di Inizio Attività n. 8661 del 11 Aprile 2008
- D.I.A. n. 29577 del 24 Dicembre 2008 in variante alla precedente D.I.A.
- D.I.A. n. 5072 del 4 Marzo 2009 in variante alla precedente D.I.A.
- Certificato di agibilità n. 21634 del 15 Settembre 2009

6.2.2 SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

SERVITU'

In base alla documentazione analizzata, non risultano servitù trascritte che interessano il cespite e che limitino la commerciabilità del bene o ne riducano in qualche modo il valore.

VINCOLI

In base alla documentazione analizzata, non risultano vincoli trascritti che interessano il cespite e che limitino la commerciabilità del bene o ne riducano in qualche modo il valore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In base alla documentazione analizzata, è stato possibile identificare la formalità pregiudizievole a cui è soggetto il fabbricato, che consiste in:

- Ipoteca volontaria del valore di € 4.700.000,00 (capitale) su tutte le proprietà ad eccezione di quelle dei mappali 7836/31, 7836/41, 7836/72 e 7836/77 a favore di Intesa San Paolo spa, accesa in data 17-09-2007 per una durata di 30 anni

In dettaglio

1 IPOTECA VOLONTARIA DI € 4.700.000,00

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 5 Pag. 45 di 66

L'ipoteca volontaria è stata accesa in data 17 Settembre 2007 con atto notarile pubblico dal notaio Figlioli Francesco (n. repertorio 16189) per un capitale di € 4.700.000,00 derivante da garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni.

L'ipoteca, iscritta per una somma complessiva di € 7.050.000,00 su tutte le unità immobiliari oggetto della presente consulenza, ad eccezione per quelle identificate con i mappali nn. 7836/31, 7836/41, 7836/72, 7836/77, svincolate in seguito a restrizioni ipotecarie definite con atti notarili alla cui visione si rimanda.

6.3 VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE

In questo capitolo si descrivono le considerazioni effettuate in merito alla stima del valore dell'immobile.

La consulenza ha l'obbiettivo di controllare la stima del valore dell'immobile, al fine di confermarne o modificarne l'importo affinché sia ragionevole ottenerne il realizzo in tempi congrui alla procedura di concordato.

6.3.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE

I parametri impiegati per la determinazione del valore venale del bene sono:

Superficie commerciale: 1699.76 mq, arrotondato a 1700 mq

	PERIZIA MESSINA	LISTINI IMMOBILI PROVINCIA DI BERGAMO 2013	BOLLETTINO APPE CONFEDILIZIA 2014
VALORE UNITARIO APPARTAMENTI	1.600 €/mq	Min 1.100 €/mq Max 1.400 €/mq	Min 1.400 €/mq Max 1.700 €/mq
VALORE BOX	900 €/mq	Min 10.000 € Max 15.000 € Per box doppi Min 15.000 € Max 22.500 €	Min 16.000 € Max 18.000 € Per box doppi Min 24.000 € Max 27.000 €
VALORE VENALE	appartamenti 3.130.642,01 € box 274.203,00 € totale arrotondato 3.400.000,00 €	Min 2.319.500,00 € Max 2.993.000,00 €	Min 3.011.000,00 € Max 3.630.500,00 €

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 5 Pag. 46 di 66

In base ai valori indicati si propongo i seguenti valori di stima per il cespite in oggetto

Per vendita a breve termine: 2.200.000,00 €

Per vendita a medio termine: 2.550.000,00 €

Valore medio della proprietà: 2.250.000,00 €

Si dovrà successivamente tenere in conto che la società Olmo Costruzioni S.r.l., proprietaria dei cespiti, è partecipata al 75% dalla Impresa Cavalleri Ottavio S.r.l.

6.3.2 CONCLUSIONI

Il valore proposto si scosta dal valore di stima della perizia di parte principalmente per due fattori:

- 1 il valore a mq adottato per gli appartamenti è inferiore, mentre per i box i valori proposti sono sostanzialmente analoghi a quelli della stima di parte
- 2 il valore di realizzo della compravendita deve essere ripartito, secondo le quote di partecipazione, tra i tre soggetti intestatari della società Olmo Costruzioni S.r.l., di cui l'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. detiene il 75%.

In particolare si deve osservare che il valore dipende fortemente dalla tempistica di realizzo. In questa fase di contrazione del mercato immobiliare, infatti, per una compravendita nel breve periodo si devono accettare prezzi di vendita ridotti. Nel medio o lungo periodo, presupponendo una ripresa del mercato, si possono ipotizzare valori di realizzo più elevati. Non è possibile tuttavia quantificare con ragionevole approssimazione se e quando tale eventuale ripresa si manifesterà.

Per definire l'intervallo di valori entro il quale si ritiene plausibile che possa attestarsi l'importo di compravendita del bene in oggetto, vedi paragrafo 1.1.3, si adottano il valore proposto per la vendita a medio termine come limite superiore e il valore medio come limite inferiore, e pertanto:

Ipotesi A: € 2.250.000,00

Ipotesi B: € 2.550.000,00

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 6 Pag. 47 di 66

7 CESPITE 6

7.1 Identificazione

Indirizzo: via caduti sul lavoro, Dalmine (BG)

Tipologia: terreno edificabile

Superficie Lotto: 124.840 mq

Superficie edificabile: 28.000 mq

Proprietario: Sarfe S.r.l.

Il cespite è identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO TERRENI						
Intestato						
S.r.l. Immobiliare Galatea				Proprietà 1/1		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)		
				ha	are	ca
9	344	seminativo	3	00	37	30
Intestato						
Azienda Agricola Malachina S.r.l.				Proprietà 1/1		
9	646	seminativo	3	00	20	00
9	982	bosco ceduo	2	00	11	30
9	2749	bosco ceduo	2	00	04	00

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO			ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI		
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO			CESPITE 6		
	Pag. 48 di 66					

Intestato						
Sarfe S.r.l.				Proprietà 1/1		
9	476	seminativo	3	00	02	30
9	637	seminativo	4	00	11	30
9	640	seminativo	4	01	02	40
9	641	seminativo	4	00	28	30
9	642	seminativo	4	00	28	40
9	643	seminativo	3	00	58	50
9	645	seminativo	4	00	55	30
9	661	seminativo	4	00	35	00
9	996	seminativo	4	00	63	80
9	1019	seminativo	4	00	66	90
9	1038	seminativo	4	01	45	60
9	1044	seminativo	4	00	88	40
9	1185	seminativo	3	00	30	00
9	1274	sem irr	3	01	79	50
9	3193	seminativo	4	00	41	60

Intestato						
Chiesa di San Donato di Osio Sotto				diritto del concedente		
Sarfe S.r.l.				livellario		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)		
				ha	are	ca
9	422	seminativo	4	00	18	55
9	636	seminativo	4	00	27	55
9	1783	seminativo	3	00	11	30

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 6 Pag. 49 di 66

Intestato						
Comune di Osio Sotto				diritto del concedente		
Sarfe S.r.l.				livellario		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)		
				ha	are	ca
9	478	seminativo	3	00	12	40
9	1053	seminativo	4	00	74	20
Intestato						
Comune di Osio Sotto				diritto del concedente		
Azienda Agricola Malachina S.r.l.				livellario		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)		
				ha	are	ca
9	1048	seminativo	4	00	94	50

La superficie catastale complessiva è pari a 124.840 mq

7.1.1 DESCRIZIONE

Il cespite in questione è costituito da un lotto di terreno edificabile posto in via Caduti sul lavoro in Comune di Osio Sotto (BG), in prossimità della località Cascina Rasica, attualmente mantenuto a prato. L'area si colloca nelle vicinanze dell'autostrada A4 Torino-Trieste e presenta una superficie catastale complessiva di 124.840 mq.

7.1.2 TITOLARITA' DEL BENE

Il cespite è di proprietà della Sarfe S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

- Vendita in data 23 Aprile 1980, repertorio n. 165071 dal notaio Alfonso Barbato, registrato a Bergamo il 12 Maggio 1980 al n. 3959 Volume 2 e trascritto a Bergamo ai nn. 11880-9881 in data 21 Maggio 1980 a favore della Sarfe S.r.l. contro Riunione Immobiliare S.p.a. per l'acquisto dei mappali nn. 422, 478, 636, 637, 640, 641, 642, 643, 645, 661, 1053, 1185, 1783.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 6 Pag. 50 di 66

- Vendita in data 10 Giugno 1980 n. 6853 a rogito del notaio Paolo de Carli, registrata a Milano il 30 Giugno 1980 al n. 34590 Serie 2 e trascritta a Bergamo ai nn. 17122-14245 in data 17 Luglio 1980 ai nn. 17122/14245 a favore di Sarfe S.r.l. contro Azienda Agricola Malachina S.r.l. per l'acquisto dei mappali nn. 344, 476, 646, 982, 1038, 1274, 2749.
- Vendita in data 12 Maggio 1989 repertorio n. 382 del notaio Francesco Russo, trascritta a Bergamo con nota ai nn. 17805-13059 in data 29 Giugno 1989 a favore di Sarfe S.r.l. contro Giuseppe Pizio e Alda Battista Carrara per l'acquisto dei mappali nn. 996, 1019, 1044, 1048, 3192, 3193.

Si deve sottolineare che i titolari della Sarfe S.r.l. risultano essere:

- la Cavalleri Immobiliare S.r.l. per il 99% del capitale
- Cavelleri Gregorio per l'1% del capitale

La società Cavalleri Immobilirare S.r.l. a sua volta è partecipata a 100% dall'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione.

7.1.3 STATO DEI LUOGHI

Alla data di redazione della presente perizia, la proprietà risulta inutilizzata e incolta.

7.1.4 DOCUMENTAZIONE

La documentazione analizzata per formulare la stima del valore del cespite è costituita da:

- Visura alla Camera di Commercio della società Sarfe S.r.l.
- Estratto di mappa 01
- Estratto di mappa 02
- Estratto di mappa identificativo
- Visura al catasto terreni del mappale n. 344
- Visura al catasto terreni del mappale n. 646
- Visura al catasto terreni del mappale n. 982
- Visura al catasto terreni del mappale n. 2749

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 6 Pag. 51 di 66

- Visura al catasto terreni del mappale n. 476
- Visura al catasto terreni del mappale n. 637
- Visura al catasto terreni del mappale n. 640
- Visura al catasto terreni del mappale n. 641
- Visura al catasto terreni del mappale n. 642
- Visura al catasto terreni del mappale n. 643
- Visura al catasto terreni del mappale n. 645
- Visura al catasto terreni del mappale n. 661
- Visura al catasto terreni del mappale n. 996
- Visura al catasto terreni del mappale n. 1019
- Visura al catasto terreni del mappale n. 641
- Visura al catasto terreni del mappale n. 1038
- Visura al catasto terreni del mappale n. 1044
- Visura al catasto terreni del mappale n. 1185
- Visura al catasto terreni del mappale n. 1274
- Visura al catasto terreni del mappale n. 3193
- Visura al catasto terreni del mappale n. 422
- Visura al catasto terreni del mappale n. 636
- Visura al catasto terreni del mappale n. 1783
- Visura al catasto terreni del mappale n. 478
- Visura al catasto terreni del mappale n. 1053
- Visura al catasto terreni del mappale n. 1048
- Frazionamento n. 15 del 28 Maggio 1980 del mappale 982
- Nota di trascrizione ai nn. 4377-3725
- Nota di trascrizione ai nn. 11880-9881
- Vendita n. 6853 del 10 Giugno 1980
- Nota di iscrizione ai nn. 17122-14245
- Nota di trascrizione ai nn. 17805-13059
- Estratto del P.G.T. e relativa legenda
- Stralcio delle norme tecniche di attuazione
- Perizia di stima di parte

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 6 Pag. 52 di 66

E' stata inoltre reperita dal sito del Comune di Osio Sotto e analizzata per la formulazione della presente stima, la seguente documentazione:

- Norme Tecniche di Attuazione relative all'Ambito AT1-AT2
- Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante n. 1 al P.G.T.
- Tavola Grafica D.5 della Variante n. 1 al P.G.T.
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/12/2009
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 233 del 23/11/2011
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 19/12/2013

7.2 Aspetti generali di edificabilità

7.2.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

In modifica di quanto indicato nella perizia di parte, redatta in data 05-11-2013, con la delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 19-12-2013 è stata adottata dal Comune di Osio Sotto la Variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio, che risulta pertanto lo strumento urbanistico vigente per le nuove edificazioni.

Gli atti amministrativi che hanno portato alla adozione della Variante n. 1 sono:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/12/2009 con cui il Comune di Osio Sotto ha approvato il proprio Piano di Governo del Territorio, che ha assunto efficacia in data 29/12/2010.
- Deliberazione del Consiglio comunale n. 233 del 23/11/2011, co cui la Giunta Comunale ha avviato la procedura di Variante al PGT al fine di modificare in modo strutturale l'impalcato del PGT e rettificare gli aspetti normativi che hanno determinato lo stallo d'attuazione degli Ambiti di Trasformazione previsti.
- Parere positivo con prescrizioni, rilasciato dall'autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di concerto con l'autorità procedente in data 15-11-2013, circa la compatibilità ambientale della Variante 1 di PGT.
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 19-12-2013 con cui si adotta la Variante 1 al PGT

Dal 21-12-2013 al 31-01-2014, presso gli uffici comunali, sono rimasti a disposizione del pubblico gli allegati alla Deliberazione consiliare n. 47 del 19-12-2013 avente come

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 6 Pag. 53 di 66

oggetto “Variante urbanistica n. 1 al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Osio Sotto”.

Il giorno 03-03-2013 è scaduto il termine per presentare eventuali osservazioni alla deliberazione consiliare precedente.

Tale strumento urbanistico non introduce sostanziali differenze nella potenzialità edificatoria del cespite in esame, in quanto pur essendosi proceduto all’unificazione degli ambiti territoriali AT1 e AT2 precedentemente previsti nel P.G.T. in un nuovo AT 1/2, l’edificazione deriva (vedasi relazione documento di piano pag. 10 e pag. 13) “*in modo perequato dalle aree comprese nell’ambito dell’intervento*”.

7.2.2 CLASSIFICAZIONE DELL’AREA E PARAMETRI EDIFICATORI

L’area in oggetto è inserita dal vigente P.G.T. nell’Ambito di Trasformazione AT 1/2 “parco per la valorizzazione degli ambiti del fiume Brembo e per l’innovazione della produzione”.

In base alla Norme tecniche di Attuazione legate alla Variante n. 1 al P.G.T., l’AT 1/2 “*deve rispettare una suddivisione della superficie territoriale che preveda il 60% di Superficie Territoriale ad uso dei Privati e il 40% di ST da cedere gratuitamente al Comune.*”

Le aree di proprietà privata sono distinte in:

- *Aep aree edificabili private in cui collocare le quantità stabilite da piano;*
- *Aip aree inedificabili private da destinare a verde privato inedificabile.*

Le aree da cedere gratuitamente al Comune sono distinte in:

- *Aec aree edificabili comunali in cui collocare servizi o quantità (non residenziali)*
- *Aic aree inedificabili comunali da utilizzare come servizi.*

Dovrà essere garantita una superficie verde inedificabile, di proprietà comunale e/o privata: nel primo caso sarà reperita all’interno delle aree Aic cedute dai privati al Comune, ne secondo caso sarà individuata nelle Aip come verde privato inedificabile.

In entrambi i casi tali aree saranno prive di possibilità edificatoria e da assoggettare a specifica normativa, da coordinarsi anche con il Regolamento del Reticolo Idrico Minore.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 6 Pag. 54 di 66

Il verde inedificabile deve svolgere la principale funzione di mediazione e filtro fra aree produttive e aree agricole del PLIS: al suo interno dovranno essere garantite le necessarie connessioni ciclo-pedonali previste dall'AS.

La definizione della ripartizione del verde inedificabile avverrà nella fase di approfondimento dei piani di attuazione dell'AT, fermo restando i principi generali stabiliti dalla Variante 1. Lo schema planimetrico riportato nella tavola D.5. contiene le indicazioni da seguire nello sviluppo del successivo piano attuativo.”

Sovrapponendo la planimetria catastale con la tavola D.5 si osserva che buona parte della superficie del cespite ricade nella previsione di area inedificabile da annettere al PLIS del Parco del Basso Brembo.

In dettaglio i parametri edificatori proposti per l'intero Ambito Territoriale sono:

Superficie territoriale indicativa: 192.408 mq (rappresenta la superficie totale dell'AT)
di cui:

Superficie fondiaria indicativa: 90.277 mq

Superficie di mediazione e filtro: 10.622 mq

Superficie inedificabile (area da annettere al PLIS): 91.509 mq

SLP minima: 45.000 mq

SLP massima: 45.000 + 9.000 mq = 54.000 mq

Altezza massima indicativa degli edifici: 10.0 m

In base all'indice edificatorio riportato nel documento di piano per l'Ambito Territoriale in oggetto, pari a 0.225 mq/mq, si ottiene una S.L.P. di competenza dell'area di proprietà pari a:

S.L.P. di competenza = $124.840 \times 0.225 = 28.089$ mq arrotondati a 28.000 mq

7.2.3 SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

SERVITÙ

In base alla documentazione analizzata, non risultano servitù trascritte che interessano il cespite e che limitino la commerciabilità del bene o ne riducano in qualche modo il valore.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI CESPITE 6 Pag. 55 di 66
--	--	---

VINCOLI

In base alla documentazione analizzata, non risultano vincoli che interessano il cespite e che limitino la commerciabilità del bene o ne riducano in qualche modo il valore.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alla documentazione analizzata, sul cespite in esame non grava alcuna formalità pregiudizievole.

7.3 VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE

In questo capitolo si descrivono le considerazioni effettuate in merito alla stima del valore dell'immobile.

La consulenza ha l'obbiettivo di controllare la stima del valore dell'immobile, al fine di confermarne o modificarne l'importo affinché sia ragionevole ottenerne il realizzo in tempi congrui alla procedura di concordato.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 6 Pag. 57 di 66

In linea generale i termini in rosso indicano i valori proposti o voci non esplicitate nella perizia di parte ma che si ritengono utili per la corretta comprensione della stima effettuata.

Dall'analisi della tabella si osserva che le differenze introdotte nella stima del valore del cespite riguardano:

- valore di mercato della superficie edificabile
- costo unitario di costruzione
- incidenza delle spese tecniche

Per quanto riguarda il valore di mercato della superficie da realizzare è stato adottato un importo di € 1.400 €/mq nell'ipotesi A e 1.450 €/mq nell'ipotesi B, a fronte dei 1.600 €/mq della stima del Geom. Messina. La riduzione è dovuta al fatto che si ritiene problematica la vendita di così grandi superfici con destinazione urbanistica tecnologica avanzata e legata alla ricerca.

Il costo unitario di costruzione, d'altro canto, è stato leggermente ridotto, mentre le spese tecniche aumentate dal 5 al 6%.

7.3.2 CONCLUSIONI

Il valore proposto si scosta da quello della perizia di stima di parte per la sostanziale diminuzione del valore delle opere edificabili sull'area in oggetto. Tale diminuzione dipende dalla riduzione del valore a mq attribuito alle nuove costruzioni.

Si deve inoltre sottolineare che l'Ambito di Trasformazione previsto nel P.G.T. è decisamente più esteso dell'area in oggetto, pertanto l'investitore economico che volesse intervenire dovrebbe, oltre che ottenere la proprietà dei restanti terreni, sostenere un impegno finanziario per la trasformazione dell'area superiore a quello precedentemente calcolato, che risulta già di notevole consistenza.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI CESPITE 6 Pag. 58 di 66
--	--	---

In base alla stima effettuata, il più probabile valore di stima per il cespite in oggetto è pari a:

Ipotesi A: € 2.500.000,00.

Ipotesi B: € 3.450.000,00.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 7 Pag. 59 di 66

8 CESPITE 7

8.1 Identificazione

Indirizzo: via Dante Alighieri s.n., Almenno San Bartolomeo (BG)

Tipologia: terreno edificabile

Superficie Lotto: 18.071 mq

Superficie edificabile: 3.800 mq

Proprietario: Industria Bergamasca del Quarzo S.r.l.

Il cespite è identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO FABBRICATI							
Intestato							
Industria Bergamasca del Quarzo S.r.l.						Proprietà 1/1	
Indirizzo: Strada Provinciale Villa d'Almè s.n.							
N	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza
1	12	3382	702	area urb.	--	T	mq 18.071

8.1.1 DESCRIZIONE

Il cespite in questione è costituito da un lotto di terreno edificabile localizzata in prossimità del confine con il territorio comunale di Barzana (BG), inserito parte in ambiti a prevalente destinazione produttiva di varia natura di completamento interno al tessuto urbano consolidato - D1 e in parte in aree destinate a servizi esistenti e di progetto.

8.1.2 TITOLARITA' DEL BENE

Il cespite è di proprietà della Industria Bergamasca del Quarzo S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 7 Pag. 60 di 66

- Vendita n. 2718 in data 17 Dicembre 1973 a rogito del notaio Paolo Mangili, registrato a Treviglio il 07 Gennaio 1974 al n. 37 volume 130 e trascritto a Bergamo con Nota nn. 1436-1292 in data 14 Gennaio 1974 con cui Industria Bergamasca del Quarzo acquista da Reguzzoni Silvana i mappali 1769, 3384, 4345, 4346
- Compravendita n. 30162 del 08 Settembre 1981 a rogito del notaio Alessandro Fieconi, registrato a Bergamo il 28 Settembre 1981 al n. 6578 e trascritto a Bergamo con nota nn. 23502-18486 con cui Industria Bergamasca del Quarzo acquista da Benzoni Luciano, Dentella Rodolfo e Zubani Davide i mappali 1758, 1761, 3382, 3383.

8.1.3 STATO DEI LUOGHI

Alla data di redazione della presente perizia la proprietà risulta inutilizzata e incolta.

8.1.4 DOCUMENTAZIONE

La documentazione analizzata per formulare la stima del valore del cespite è costituita da:

- Visura alla Camera di Commercio della società Industria Bergamasca del Quarzo S.r.l.
- Estratto di mappa
- Estratto di mappa identificativo
- Visura al catasto fabbricati del mappale n. 3382-702
- Vendita n. 2718 del 17 Dicembre 1973
- Nota di iscrizione ai nn. 1436-1292
- Compravendita n. 30162 del 8 Settembre 1981
- Nota di trascrizione ai nn. 23502-18486
- Estratto del P.G.T. e relativa legenda
- Stralcio delle norme tecniche di attuazione
- Perizia di stima di parte

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 7 Pag. 61 di 66

8.2 Aspetti generali di edificabilità

8.2.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 in data 31 Ottobre 2012.

8.2.2 CLASSIFICAZIONE DELL'AREA E PARAMETRI EDIFICATORI

L'area in oggetto è classificata dal vigente P.G.T. come parte in ambiti a prevalente destinazione produttiva di varia natura di completamento interno al tessuto urbano consolidato - D1, parte in aree destinate a servizi esistenti e di progetto.

I parametri edificatori di competenza delle aree a destinazione produttiva sono:

Densità fondiaria If: 3.00 mc/mq

Rapporto di copertura R: 50%

Altezza massima H: 7.5 m

Nelle aree destinate ai servizi esistenti e di progetto è consentita la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, giochi e svaghi collettivi, edifici adibiti a spogliatoi, servizi igienici inerenti gli impianti e le attrezzature sportive. In queste zone sono anche ammesse strutture ricettive di servizio agli impianti sportivi. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e della attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

La superficie edificabile è stata ricavata dall'estratto mappa del Catasto Terreni e vale indicativamente 7.600 mq

Applicando i parametri edificatori precedentemente definiti alla superficie catastale si ricava una potenzialità edificatoria pari a 22.800 mc con una superficie coperta pari a 3.800 mq

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 7 Pag. 62 di 66

8.2.3 SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

SERVITU'

In base alla documentazione analizzata, non risultano servitù trascritte che interessano il cespite e che limitino la commerciabilità del bene o ne riducano in qualche modo il valore.

VINCOLI

In base alla documentazione analizzata, non risultano vincoli che interessano il cespite e che limitino la commerciabilità del bene o ne riducano in qualche modo il valore, se si eccettua

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In base alla documentazione analizzata, su cespite in esame non grava alcuna formalità pregiudizievole.

8.3 VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE

In questo capitolo si descrivono le considerazioni effettuate in merito alla stima del valore dell'immobile.

La consulenza ha l'obbiettivo di controllare la stima del valore dell'immobile, al fine di confermarne o modificarne l'importo affinché sia ragionevole ottenerne il realizzo in tempi congrui alla procedura di concordato.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 7

Pag. 63 di 66

8.3.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE

Nella tabella seguente si riportano i parametri impiegati per la stima dell'area.

ARGOMENTO	CESPITE 7						
	VALUTAZIONE MESSINA		VALUTAZIONE BOSI "IPOTESI A"		VALUTAZIONE BOSI "IPOTESI B"		
METODO DI STIMA	Utilizzo più redditizio (Highest and Best Use) e metodo di trasformazione						
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO	mq	18071 mq					
TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTE DALLO STRUMENTO URBANISTICO	Area destinata parte ad attività produttiva, parte a impianti e attrezzature sportive, giochi e svaghi collettivi, edifici adibiti a spogliatoi, servizi igienici inerenti gli impianti e le attrezzature sportive						
VOLUME EDIFICABILE	22800 mc						
SUPERFICIE REALIZZABILE	3800 mq					3800 mq	
VALORE DI MERCATO DELLA SUPERFICIE	750,00 €/mq		650,00 €/mq		700,00 €/mq		
VALORE COMPLESSIVO	€	3.000.000,00		€	2.660.000,00		
COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE	420,00 €/mq		420,00 €/mq		420,00 €/mq		
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE	€	1.680.000,00		€	1.596.000,00		
SPESE TECNICHE	4,00%	€	70.000,00	6,00%	€	95.760,00	
ONERI COMUNALI	2,70%	€	45.000,00	2,70%	€	43.092,00	
ALTRE SPESE							
SPESE DA FINANZIARE	€	1.795.000,00		€	1.734.852,00		
PERCENTUALE FINANZIAMENTO			60%			60%	
TASSO DI MUTUO			4,50%			4,50%	
ORIZZONTE TEMPORALE DI RIFERIMENTO	mesi	36		mesi	36		
ONERI PASSIVI	€	€	75.000,00	€	73.789,45	€	73.789,45
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE	2,70%	€	45.000,00	2,00%	€	53.200,00	
COSTI TOTALI	€	1.915.000,00		€	1.858.041,45		
TASSO DI RENDIMENTO BTP			2,25%			2,25%	
TASSO DI INFLAZIONE ATTESO			0,90%			0,90%	
TASSO DI RISCHIO IMMOBILIARE			3,00%			3,00%	
TASSO DI INCREMENTO PER LA SPECIFICA ATTIVITA'			2,00%			2,00%	
SAGGIO DI SCONTO			6,35%			6,35%	
VALORE VENALE DELLA PROPRIETA' ODIERNA	€	835.000,00		€	422.670,70		
ALTRO			superficie per impianti e attrezzature			10471 mq	
			valore unitario 30,00 €/mq			20,00 €/mq	
			valore di mercato 315.000,00 €			209.420,00 €	
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA			in perizia è indicato 1.500.000,00 € la somma corretta sarebbe 1.150.000,00 €			632.090,70 €	
PROFITTO ORDINARIO LORDO	9,09%	€	250.000,00	8,30%	€	189.287,85	
VALORE COMPLESSIVO PROPOSTO DA ING. BOSI						630.000,00 €	
VALORE A mq DEL TERRENO			63,64 €/mq			34,86 €/mq	
VALORE A mq DEL TERRENO AGRICOLO				min	6,00 €/mq	min	
			culture floro-vivaistiche	max	16,50 €/mq	max	

La parte iniziale in azzurro riporta la perizia di parte e a lato, in colore rosso, le correzioni ai parametri che si è ritenuto necessario apportare.

La parte terminale riporta invece la stima effettuata secondo il metodo descritto al capitolo precedente.

In linea generale i termini in rosso indicano i valori proposti o voci non esplicitate nella perizia di parte ma che si ritengono utili per la corretta comprensione della stima effettuata.

Dall'analisi della tabella si osserva che le differenze introdotte nella stima del valore del cespite riguardano:

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI CESPITE 7 Pag. 64 di 66
--	---	---

- valore di mercato delle opere da realizzare

In particolare nell'Ipotesi A è stato adottato un valore della superficie edificabile pari a 650 €/mq, mentre nell'Ipotesi B pari a 700 €/mq, a fronte dei 750 €/mq stimati nella perizia del Geom. Messina.

Anche il valore delle aree per la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive è stato ridotto, sia per l'Ipotesi A che per l'Ipotesi B, da 30 €/mq a 20 €/mq

8.3.2 CONCLUSIONI

Il valore di stima per il cespite in oggetto si discosta da quello della perizia di parte oltre che per la differente metodologia di calcolo, per la diminuzione sostanziale del valore specifico di mercato attribuito alle opere realizzate.

In base alle analisi effettuate, il più probabile valore per il cespite in oggetto è pari a:

Ipotesi A: € 630.000,00

Ipotesi B: € 795.000,00

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CONCLUSIONI Pag. 65 di 66

9 CONCLUSIONI

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei valori stimati degli immobili secondo la perizia del Geom. Messina, allegata alla domanda di concordato preventivo, e secondo le valutazioni precedentemente riportate.

TIPOLOGIA	STIMA GEOM. MESSINA	STIMA ING. BOSI “IPOTESI A”	STIMA ING. BOSI “IPOTESI B”
FABBRICATI	€ 6.296.000,00	€ 4.585.000,00	€ 5.200.000,00
TERRENI EDIFICABILI	€ 10.290.000,00	€ 4.800.000,00	€ 6.730.000,00
TOTALE	€ 16.586.000,00	€ 9.385.000,00	€ 11.930.000,00

Riassumendo le valutazioni espone nei capitoli precedenti per ciascun cespite si può concludere quanto segue.

Il valore stimato per i fabbricati è sostanzialmente corretto, tuttavia si propongono, in entrambe le ipotesi, importi prudenzialmente inferiori, che riflettono la situazione di crisi economica e di stallo del mercato immobiliare.

Il valore di stima dei terreni edificabili è decisamente inferiore: ciò è dovuto principalmente alla riduzione dei valori attribuiti alle opere da realizzare. La diminuzione dei valori di rivendita delle opere da realizzare è stata applicata in analogia ai valori attribuiti ai fabbricati esistenti e come per essi adottando per l'ipotesi A valori prudenziali idonei ad un rapido realizzo e per l'ipotesi B valori più ottimistici.

Dott. Ing. Giovanni Bosi

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI ELENCO ALLEGATI Pag. 66 di 66
--	--	---

10 ELENCO ALLEGATI

Prospetto di confronto valori fabbricati

Prospetto di confronto valori terreni edificabili Ipotesi A

Prospetto di confronto valori terreni edificabili Ipotesi B



ARGOMENTO		CESPITE 1		CESPITE 3		CESPITE 5		SOMME						
IDENTIFICAZIONE	INDIRIZZO	Via Anemone 20 Dalmine (BG)		Via Anemone 18 Dalmine (BG)		Via Gian Paolo Cavagna nn. 15, 17, 19, 23, 25 Dalmine (BG)								
	TIPOLOGIA	Palazzina uffici		Appartamento e box auto		ventisette appartamenti e diciassette box auto di un fabbricato resid/comm.								
	DESTINAZIONE ECONOMICA	Sede aziendale		Utilizzata da terzi		In parte liberi e in parte occupati								
SEZIONE A	IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI	Si dati catastali da aggiornare		Si (la qualità e la ditta intestata non corrispondono all'attualità)		Si								
	IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI	Si		Si		Si								
SEZIONE B	DESCRIZIONE DEL CESPITE	Si		Si		Si								
SEZIONE C	TITOLARITA'	Impresa Cavalieri Ottavio S.p.A.		Cavalleri Immobiliare S.r.l.		Olmo costruzioni S.r.l. (partecipata al 75% da Cavalieri Immobiliare)								
	ANALISI TITOLARITA'	estinzione del leasing e compravendita con atto in data 15-11-2004		Nessuna		Atto di compravendita del 27-10-2011								
	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	Ipoteca volontaria 4.100.000,00 (capitale) a favore Banca Intesa Mediocredito in data 15-11-2004 con scadenza 10 anni verbale di pignoramento immobili per l'importo di Euro 82.142,06 in data 24-06-2013 il pignoramento riguarda anche altri immobili e terreni Ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo 460.436,54 (capitale) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta società cooperativa di pompiano in data 25-07-2013				Ipoteca volontaria 4.700.000,00 (capitale) su tutte le proprietà ad eccezione di quelle dei mappali 7836/31, 7836/41, 7836/72 e 7836/77 a favore di Intesa San Paolo spa in data 17-09-2007 durata 30 anni								
	SERVITU' E VINCOLI	Atto di impegno a favore del Comune di Dalmine per l'uso pubblico del parcheggio e del portico a piano terra		Nessuna		Nessuna								
	CONVENZIONE EDILIZIA	Scaduta il 6-9-1991				primo titolo: 01-03-1999 secondo titolo: 25-03-2003 tutti gli oneri e gli impegni assunti sono dichiarati assolti nella Perizia								
	SITUAZIONE LOCATIVA	Utilizzata dalla società proprietaria		Occupata da terzi Ottenuto atto di sfratto esecutivo		Liberi								
SEZIONE D	LEGITTIMITA' URBANISTICA	Convenzione ultimata - edificabilità completamente sfruttata		Convenzione ultimata non risaltano convenzioni perché il fabbricato è stato realizzato in forza di una concessione edilizia		Convenzione ultimata								
	TITOLI ABILITATIVI	Concessione edilizia n. 2502 del 12-06-1990 Richiesta di agibilità del 13-01-1997 Concessione edilizia in sanatoria n. 26/97 del 14-07-1997 (varianti interne) Concessione edilizia in sanatoria n. 27/97 del 14-07-1997 (ampliamento vairanti)		Concessione edilizia n. 136 del 30-06-1982 Autorizzazione di abitabilità della casa del 24-05-1988		Permesso di costruire del 20-04-2007 DIA del 11-04-2008 (non disponibile in Comune) DIA del 24-12-2008 (variante alla precedente) DIA del 04-03-2009 (variante alla precedente) Certificato di agibilità del 14-09-2009								
	ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non disponibile		Effettuata e con validità fino al 16-12-2021 non è allegata alla perizia		Non disponibile								
	CONFORMITA' E COMMERCIALITA'	Conforme		Non attestata perché non è stato possibile accedere ai locali		Conforme								
SEZIONE E	INDAGINE DI MERCATO	Effettuata		Effettuata		Effettuata								
SEZIONE F	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	Completa		Completa		Completa								
SEZIONE G	CONCETTI DI STIMA	Dettagliati		Dettagliati		Dettagliati								
SEZIONE H	GIUDIZIO DI COMMERCIALITA' DEL BENE	Completo		Completo		Completo								
SEZIONE I	METODO DI STIMA	STIMA MESSINA Perizia in base a confronto di mercato	STIMA BOSI Listino immobili provincia di Bergamo 2013 Bollettino APPE confedilizia 2014		STIMA MESSINA Perizia in base a confronto di mercato	STIMA BOSI Listino immobili provincia di Bergamo 2013 FIMAA (fabbricato semi-recente)		STIMA MESSINA Perizia in base a confronto di mercato	STIMA BOSI Listino immobili provincia di Bergamo 2013 FIMAA (fabbricato recente)		STIMA MESSINA Perizia in base a confronto di mercato	STIMA BOSI Listino immobili provincia di Bergamo 2013 FIMAA		
	DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	1699.76 mq arrotondato a 1.700 mq conteggiando anche le aree esterne parametrizzate all'8% (circa 317 mq)			appartamento 141.02 mq box 38.8 mq			appartamenti 1944.99 mq box 304.67 mq						
	DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO	1.600 €/mq	min 1500,00 € max 2400,00 €	min 1600,00 € max 2000,00 €	appartamento 1.100,00 €/mq box 540,00 €/mq	Appartamenti min 600,00 € max 900,00 € Box min 10.000,00 € max 15.000,00 €	Appartamenti min 900,00 € max 1100,00 € Box min 15.000,00 € max 16.000,00 €	appartamenti 1600,00 €/mq box 900,00 €/mq non si tiene conto del minor valore per appartamenti e box affittati	Appartamenti min 1.100,00 € max 1.400,00 € Box singoli min 10.000,00 € max 15.000,00 € Box doppia lunghezza min 15.000,00 € max 22.500,00 €	Appartamenti min 1.400,00 € max 1.700,00 € Box singoli (n.15) min 16.000,00 € max 18.000,00 € Box doppia lunghezza (n.2) min 24.000,00 € max 27.000,00 €				
	VALORE VENALE	2.720.000,00 €	min 2.550.000,00 € max 4.080.000,00 €	min 2.720.000,00 € max 3.400.000,00 €	appartamento 155.122,00 € box 20.952,00 € Totale arrotondato 176.000,00	min 94.612,00 € max 141.918,00 €	min 141.918,00 € max 171.122,00 €	appartamenti 3.130.642,01 € box 274.203,00 € Totale arrotondato 3.400.000,00 (valore indiviso)	min 2.319.500,00 € max 2.993.000,00 €	min 3.011.000,00 € max 3.630.500,00 €	€ 6.296.000,00	min € 4.964.112,00 max € 7.214.918,00	min € 5.872.918,00 max € 7.201.622,00	med min € 5.418.515,00 med max € 7.208.270,00 MEDIA € 6.313.392,50
	VALORI PROPOSTI	VENDITA A BREVE PERIODO	€ 1.900.000,00		€ 120.000,00		€ 2.200.000,00							
	VENDITA A MEDIO PERIODO (IPOTESI B)	€ 2.500.000,00		€ 150.000,00		€ 2.550.000,00		IPOTESI B		€ 5.200.000,00				
	PROPOSTO (IPOTESI A)	€ 2.200.000,00		€ 135.000,00		€ 2.250.000,00		IPOTESI A		€ 4.585.000,00				



ARGOMENTO	CESPITE 2		CESPITE 4		CESPITE 6		CESPITE 7		SOMME	
	PERIZIA MESSINA	PERIZIA BOSI	PERIZIA MESSINA	PERIZIA BOSI	PERIZIA MESSINA	PERIZIA BOSI	PERIZIA MESSINA	PERIZIA BOSI	PERIZIA MESSINA	PERIZIA BOSI
IDENTIFICATIVI	Via Lallo, Località Sforzatica Dalmine (BG)		Via Provinciale, località Mariano e Sabbio Dalmine (BG)		Via Caduti sul lavoro Osio Sotto (BG)		Via Dante Alighieri Almenno San Bartolomeo			
TIPOLOGIA	Area classificata nell'ambito AT01 - il bosco delle attività plurifunzionali		Area parzialmente adibita a cantiere e in parte inutilizzata, mantenuta a prato, inserita nella Zona AT04-la porta Sud di Dalmine		Area inserita nell'ambito di trasformazione AT1-At2, parco per la valorizzazione degli ambiti del fiume Brembo e l'innovazione della produzione		Area inserita parte in ambiti a prevalente destinazione produttiva di varia natura di completamento interno al tessuto urbano consolidato - D1 e in parte in aree destinate a servizi esistenti e di progetto			
DESTINAZIONE ECONOMICA	Utilizzata dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a.		Utilizzata dalla società Cavalleri Ottavio S.p.a.		Attualmente inutilizzata ed incolta		Attualmente inutilizzata			
SEZIONE A IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI	Si		Si		Si		No			
IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI	Si		No		No		Si			
SEZIONE B DESCRIZIONE DEL CESPITE	Si		Si		Si		Si			
TITOLARITA'	Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a.		Cavalleri Immobiliare S.r.l.		Sarfe s.r.l.		Industria Bergamasca del Quarzo S.r.l.			
ANALISI TITOLARITA'	Primo titolo: Compravendita del 19-12-1997 Secondo titolo: vendita in data 19-07-2001 Terzo titolo: vendita del 25-07-2003 Quarto titolo: verbale di assemblea del 11-07-2013		In data 28-12-2011 la società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. costituisce la Cavalleri Immobiliare alla quale cede la proprietà dell'immobile		Primo titolo: vendita in data 23-04-1980 Secondo titolo: vendita in data 10-06-1980 Terzo titolo: vendita inn data 12-05-1989		Primo titolo: atto di compravendita del 17-12-1973 Secondo titolo: atto di compravendita del 08-09-1981			
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	Primo titolo: Atto esecutivo o cautelare per € 82.142,06		Ipoteca volontaria del 15-11-2004		Nessuna		Nessuna			
SERVITU' E VINCOLI	Nessuna Indicano comunque la presenza di una roggia da sdemanzializzare		Verificare il gestore dell'acqua pubblica e la possibilità di spostamento del tracciato con relativa cessione del nuovo sedime e sdemanzializzazione del vecchio		Servitù di passo a favore della S.I.A.D. Spa sul mappale 2473 costituita il 20-11-2009		Nessuna			
CONVENZIONE EDILIZIA										
SITUAZIONE LOCATIVA	Utilizzata dalla proprietà		Utilizzata dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a.		Area inutilizzata		Area inutilizzata			
SEZIONE D LEGITTIMITA' URBANISTICA	PGT approvato il 20-12-2011		PGT approvato il 20-12-2011		PGT approvato il 18-12-2010		PGT approvato il 31-10-2012			
TITOLI ABILITATIVI	Il cespite immobiliare è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 867 del 08-07-1971. Non ci sono agli atti ulteriori pratiche edilizie		Piano attuativo da definire		Sulle aree in oggetto non insistono manufatti per i quali si renda necessario il rilascio di titoli abilitativi		Sulle aree non insistono manufatti per i quali si renda necessario il rilascio di titoli abilitativi			
CONFORMITA' E COMMERCIALIZZABILITA'	Conforme		Conforme		Conforme		Conforme			
SEZIONE E INDAGINE DI MERCATO	Effettuata		Effettuata		Effettuata		Effettuata			
SEZIONE F ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	Completa		Completa		Completa		Completa			
SEZIONE G CONCETTI DI STIMA	Dettagliati		Dettagliati		Dettagliati		Dettagliati			
SEZIONE H GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE	Completo		Completo		Completo		Completo			
METODO DI STIMA	Utilizzo più redditizio (Highest and Best Use) e metodo di trasformazione		Utilizzo più redditizio (Highest and Best Use) e metodo di trasformazione		Utilizzo più redditizio (Highest and Best Use) e metodo di trasformazione		Utilizzo più redditizio (Highest and Best Use) e metodo di trasformazione			
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21590 mq		29843 mq		124840 mq		18071 mq		17711 mq	17711 mq
TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTE DALLO STRUMENTO URBANISTICO	Commercio, terziario e direzionale		Mix funzionale di produttivo compatibile, direzionale, terziario, commerciale, ricettivo, produzione conglomerati bituminosi		Attività produttive di tipo innovativo e non legate alla ricerca, università di Dalmine, Kilometro Rosso, Servitec, con tecnologie ambientalmente sostenibili, ad attività che interessano lo sviluppo integrato del territorio, ad attività dotate di certificazione		Area destinata parte ad attività produttiva, parte a impianti e attrezzature sportive, giochi e svaghi collettivi, edifici adibiti a spogliatoi, servizi igienici inerenti gli impianti e le attrezzature sportive			
VOLUME EDIFICABILE							22800 mc			
SUPERFICIE REALIZZABILE	6470 mq		6477 mq		28000 mq		3800 mq			
VALORE DI MERCATO DELLA SUPERFICIE	1.800,00 €/mq		1.700,00 €/mq		1.400,00 €/mq		750,00 €/mq			
VALORE COMPLESSIVO	€ 11.650.000,00		€ 11.010.900,00		€ 21.000.000,00		€ 3.000.000,00		€ 80.965.000,00	€ 72.286.320,00
COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE	950,00 €/mq		950,00 €/mq		770,00 €/mq		420,00 €/mq			
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE	€ 6.200.000,00		€ 6.153.150,00		€ 11.500.000,00		€ 1.680.000,00			
SPESA TECNICHE	8.00%	€ 500.000,00	8.00%	€ 492.252,00	5.00%	€ 600.000,00	6.00%	€ 760.920,00	5.00%	€ 70.000,00
ONERI COMUNALI	10.50%	€ 650.000,00	10.50%	€ 646.080,75	9.00%	€ 1.050.000,00	11.00%	€ 2.772.000,00	4.00%	€ 45.000,00
ALTRE SPESE			€ 90.000,00							
SPESA DA FINANZIARE			€ 7.381.482,75		€ 14.584.300,00		€ 29.484.000,00		€ 1.795.000,00	€ 1.734.852,00
PERCENTUALE FINANZIAMENTO	60%		60%		60%		60%		60%	60%
TASSO DI MUTUO	4.50%		4.50%		4.50%		4.50%		4.50%	4.50%
ORIZZONTE TEMPORALE DI RIFERIMENTO	48 mesi		48 mesi		60 mesi		60 mesi		36 mesi	36 mesi
ONERI PASSIVI	€ 416.000,00		€ 418.828,28		€ 918.000,00		€ 2.187.000,00		€ 75.000,00	€ 73.789,45
SPESA DI COMMERCIALIZZAZIONE	3.00%	€ 350.000,00	3.00%	€ 330.327,00	2.00%	€ 450.000,00	2.00%	non previste	2.00%	€ 49.400,00
COSTI TOTALI	€ 8.116.000,00		€ 8.130.638,03		€ 14.518.000,00		€ 34.587.000,00		€ 1.915.000,00	€ 1.858.041,45
TASSO DI RENDIMENTO BTP	2.25%		2.25%		2.89%		2.89%		2.25%	2.25%
TASSO DI INFLAZIONE ATTESO	0.90%		0.90%		0.90%		0.90%		0.90%	0.90%
TASSO DI RISCHIO IMMOBILIARE	3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%	3.00%
TASSO DI INCREMENTO PER LA SPECIFICA ATTIVITA'	3.85%		3.85%		3.00%		5.00%		2.00%	2.00%
SAGGIO DI SCONTO	8.20%		8.20%		7.99%		9.99%		6.35%	6.35%
VALORE VENALE DELLA PROPRIETA' ODIERNA	€ 2.170.000,00		€ 1.665.250,30		€ 3.770.000,00		€ 4.870.000,00		€ 835.000,00	€ 422.670,70
ALTRO			quota di spettanza pari a 2/9 per i mappali 599, 21385 mq € 366.541,89						superficie per impianti e attrezzature sportive	10471 mq
			quota spettante 1/1 per mappale 6341 su 205 mq € 15.811,78						valore unitario 30,00 €/mq	20,00 €/mq
									valore di mercato 315.000,00 €	209.420,00 €
RISULTATI	€ 500.000,00		€ 382.353,67		€ 3.770.000,00		€ 4.870.000,00		in perizia è indicato 1.500.000,00 € la somma corretta sarebbe 1.150.000,00 €	€ 632.090,70
PROFITTO ORDINARIO LORDO	13.23%	€ 1.361.000,00	12.40%	€ 1.215.011,68	14.82%	€ 2.711.000,00	12.12%	€ 2.096.095,57	14.04%	€ 5.541.000,00
VALORE COMPLESSIVO PROPOSTO DA ING. BOSI			€ 380.000,00				€ 2.500.000,00		€ 630.000,00	
VALORE A mq DEL TERRENO	23.16 €/mq		17.60 €/mq		126.33 €/mq		39.01 €/mq		63.64 €/mq	
VALORE A mq DEL TERRENO AGRICOLO			min 6.00 €/mq max 11.00 €/mq				min 6.00 €/mq max 11.00 €/mq		min 6.00 €/mq max 16.50 €/mq	



ARGOMENTO	CESPITE 2				CESPITE 4				CESPITE 6				CESPITE 7				SOMME		
	PERIZIA MESSINA		PERIZIA BOSI		PERIZIA MESSINA		PERIZIA BOSI		PERIZIA MESSINA		PERIZIA BOSI		PERIZIA MESSINA		PERIZIA BOSI		PERIZIA MESSINA	PERIZIA BOSI	
IDENTIFICATIVI	Via Lallio, Località Sforzatica Dalmine (BG)				Via Provinciale, località Mariano e Sabbio Dalmine (BG)				Via Caduti sul lavoro Osio Sotto (BG)				Via Dante Alighieri Almenno San Bartolomeo						
TIPOLOGIA	Area classificata nell'ambito AT01 - il bosco delle attività plurifunzionali				Area parzialmente adibita a cantiere e in parte inutilizzata, mantenuta a prato, inserita nella Zona AT04-la porta Sud di Dalmine				Area inserita nell'ambito di trasformazione AT1-AT2, parco per la valorizzazione degli ambiti del fiume Brembo e l'innovazione della produzione				Area inserita parte in ambiti a prevalente destinazione produttiva di varia natura di completamento interno al tessuto urbano consolidato - D1 e in parte in aree destinate a servizi esistenti e di progetto						
DESTINAZIONE ECONOMICA	Utilizzata dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A.				Utilizzata dalla società Cavalleri Ottavio S.p.A.				Attualmente inutilizzata ed incolta				Attualmente inutilizzata						
SEZIONE A IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI	SI				SI				SI				No						
SEZIONE A IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI	SI				No				No				SI						
SEZIONE B DESCRIZIONE DEL CESPITE	SI				SI				SI				SI						
TITOLARITA'	Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A.				Cavalleri immobiliare S.r.l.				Sarfe s.r.l.				Industria Bergamasca del Quarzo S.r.l.						
ANALISI TITOLARITA'	Primo titolo: Compravendita del 19-12-1997 Secondo titolo: vendita in data 19-07-2001 Terzo titolo: vendita del 25-07-2003 Quarto titolo: verbale di assemblea del 11-07-2013				In data 28-12-2011 la società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. costituisce la Cavalleri Immobiliare alla quale cede la proprietà dell'immobile				Primo titolo: vendita in data 23-04-1980 Secondo titolo: vendita in data 10-06-1980 Terzo titolo: vendita inn data 12-05-1989				Primo titolo: atto di compravendita del 17-12-1973 Secondo titolo: atto di compravendita del 08-09-1981						
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	Primo titolo: Atto esecutivo o cautelare per € 82.142,06				Ipoteca volontaria del 15-11-2004				Nessuna				Nessuna						
SERVITU' E VINCOLI	Nessuna Indicano comunque la presenza di una roggia da sdemanializzare		Verificare il gestore dell'acqua pubblica e la possibilità di spostamento del tracciato con relativa cessione del nuovo sedime e sdemanializzazione del vecchio		Servitù di passo a favore della S.I.A.D. Spa sul mappale 2473 costituita il 20-11-2009				Nessuna				Nessuna						
CONVENZIONE EDILIZIA																			
SITUAZIONE LOCATIVA	Utilizzata dalla proprietà				Utilizzata dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A.				Area inutilizzata				Area inutilizzata						
LEGITTIMITA' URBANISTICA	PGT approvato il 20-12-2011				PGT approvato il 20-12-2011				PGT approvato il 18-12-2010				PGT approvato il 31-10-2012						
TITOLI ABILITATIVI	Il cespite immobiliare è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 867 del 08-07-1971. Non ci sono agli atti ulteriori pratiche edilizie				Piano attuativo da definire				Sulle aree in oggetto non insistono manufatti per i quali si renda necessario il rilascio di titoli abilitativi				Sulle aree non insistono manufatti per i quali si renda necessario il rilascio di titoli abilitativi						
CONFORMITA' E COMMERCIALITA'	Conforme				Conforme				Conforme				Conforme						
SEZIONE E INDAGINE DI MERCATO	Effettuata				Effettuata				Effettuata				Effettuata						
SEZIONE F ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	Completa				Completa				Completa				Completa						
SEZIONE G CONCETTI DI STIMA	Dettagliati				Dettagliati				Dettagliati				Dettagliati						
SEZIONE H GIUDIZIO DI COMMERCIALITA' DEL BENE	Completo				Completo				Completo				Completo						
METODO DI STIMA	Utilizzo più redditizio (Highest and Best Use) e metodo di trasformazione				Utilizzo più redditizio (Highest and Best Use) e metodo di trasformazione				Utilizzo più redditizio (Highest and Best Use) e metodo di trasformazione				Utilizzo più redditizio (Highest and Best Use) e metodo di trasformazione						
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO		21590 mq				29843 mq				124840 mq				18071 mq			177711 mq	177711 mq	
TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTE DALLO STRUMENTO URBANISTICO		Commercio, terziario e direzionale				Mix funzionale di produttivo compatibile, direzionale, terziario, commerciale, ricettivo, produzione conglomerati bituminosi				Attività produttive di tipo innovativo e non legate alla ricerca, università di Dalmine, Kilometro Rosso, Servitec, con tecnologie ambientalmente sostenibili, ad attività che interessano lo sviluppo integrato del territorio, ad attività dotate di certificazione				Area destinata parte ad attività produttiva, parte a impianti e attrezzature sportive, giochi e svaghi collettivi, edifici adibiti a spogliatoi, servizi igienici inerenti gli impianti e le attrezzature sportive					
VOLUME EDIFICABILE																			
SUPERFICIE REALIZZABILE		6477 mq		6477 mq		14920 mq		14920 mq		28000 mq		28000 mq		22800 mq		3800 mq		3800 mq	
VALORE DI MERCATO DELLA SUPERFICIE		1.800,00 €/mq		1.750,00 €/mq		1.400,00 €/mq		1.300,00 €/mq		1.600,00 €/mq		1.450,00 €/mq		750,00 €/mq		700,00 €/mq		700,00 €/mq	
VALORE COMPLESSIVO	€	11.650.000,00	€	11.334.750,00	€	21.000.000,00	€	19.396.000,00	€	45.000.000,00	€	40.600.000,00	€	3.000.000,00	€	2.660.000,00	€	80.965.000,00	
COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE	€	950,00 €/mq	€	950,00 €/mq	€	770,00 €/mq	€	800,00 €/mq	€	1.000,00 €/mq	€	900,00 €/mq	€	420,00 €/mq	€	420,00 €/mq	€	420,00 €/mq	
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE	€	6.200.000,00	€	6.153.150,00	€	11.500.000,00	€	11.936.000,00	€	28.000.000,00	€	25.200.000,00	€	1.680.000,00	€	1.596.000,00	€	1.596.000,00	
SPESA TECNICHE	8.00%	500.000,00	8.00%	492.252,00	5.00%	600.000,00	6.00%	716.160,00	5.00%	1.400.000,00	6.00%	1.512.000,00	4.00%	70.000,00	6.00%	95.760,00	€	95.760,00	
ONERI COMUNALI	10.50%	650.000,00	10.50%	646.080,75	9.00%	1.050.000,00	9.00%	1.074.240,00	11.00%	3.000.000,00	11.00%	2.772.000,00	2.70%	45.000,00	2.70%	43.092,00	€	43.092,00	
ALTRE SPESE				90.000,00															
SPESA DA FINANZIARE				7.381.482,75				13.726.400,00		32.400.000,00		29.484.000,00		1.795.000,00		1.734.852,00		1.734.852,00	
PERCENTUALE FINANZIAMENTO		60%		60%		60%		60%		60%		60%		60%		60%		60%	
TASSO DI MUTUO		4.50%		4.50%		4.50%		4.50%		4.50%		4.50%		4.50%		4.50%		4.50%	
ORIZZONTE TEMPORALE DI RIFERIMENTO	mesi	48	mesi	48	mesi	60	mesi	60	mesi	60	mesi	60	mesi	36	mesi	36		36	
ONERI PASSIVI	€	416.000,00	€	418.828,28	€	918.000,00	€	976.615,42	€	2.187.000,00	€	2.097.748,06	€	75.000,00	€	73.789,45	€	73.789,45	
SPESA DI COMMERCIALIZZAZIONE	3.00%	350.000,00	3.00%	340.042,50	2.00%	450.000,00	2.00%	387.920,00		non previste	2.00%	812.000,00	2.70%	45.000,00	2.00%	53.200,00	€	53.200,00	
COSTI TOTALI	€	8.116.000,00	€	8.140.353,53	€	14.518.000,00	€	15.090.935,42	€	34.587.000,00	€	32.393.748,06	€	1.915.000,00	€	1.861.841,45	€	59.136.000,00	
TASSO DI RENDIMENTO BTP		2.25%		2.25%		2.89%		2.89%		2.89%		2.89%		2.25%		2.25%		2.25%	
TASSO DI INFLAZIONE ATTESO		0.90%		0.90%		0.90%		0.90%		0.90%		0.90%		0.90%		0.90%		0.90%	
TASSO DI RISCHIO IMMOBILIARE		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%	
TASSO DI INCREMENTO PER LA SPECIFICA ATTIVITA'		3.85%		3.85%		3.00%		3.00%		5.00%		5.00%		2.00%		2.00%		2.00%	
SAGGIO DI SCONTO		8.20%		8.20%		7.99%		7.99%		9.90%		9.99%		6.35%		6.35%		6.35%	
VALORE VENALE DELLA PROPRIETA' ODIERNA	€	2.170.000,00	€	1.907.923,79	€	3.770.000,00	€	2.064.956,11	€	4.870.000,00	€	3.473.595,95	€	835.000,00	€	586.127,07	€	11.960.000,00	
ALTRO				21385 mq	€	419.957,29								superficie per impianti e attrezzature sportive		10471 mq		10471 mq	
				205 mq	€	18.116,00								valore unitario 30,00 €/mq		209,00 €/mq		209,00 €/mq	
														valore di mercato 315.000,00 €		209.420,00 €		209.420,00 €	
RISULTATI		€	500.000,00	€	438.073,29	€	3.770.000,00	€	2.064.956,11	€	4.870.000,00	€	3.473.595,95	in perizia è indicato 1.500.000,00 € la somma corretta sarebbe 1.150.000,00 €	€	795.547,07	€	10.290.000,00	
PROFITTO ORDINARIO LORDO	13.23%	€	1.361.000,00	12.80%	€	1.286.472,68	14.82%	€	2.711.000,00	13.06%	€	2.240.108,48	14.04%	€	250.000,00	8.66%	€	9.863.000,00	
VALORE COMPLESSIVO PROPOSTO DA ING. BOSI				€	435.000,00			€	2.050.000,00			€	3.450.000,00			€	795.000,00	€	6.730.000,00
VALORE A mq DEL TERRENO		23.16 €/mq		20.15 €/mq		126.33 €/mq		68.69 €/mq		39.01 €/mq		27.64 €/mq		63.64 €/mq		43.99 €/mq		57.90 €/mq	
VALORE A mq DEL TERRENO AGRICOLO			min	6.00 €/mq		min	6.00 €/mq		min	6.00 €/mq		min	6.00 €/mq	min	6.00 €/mq		min	6.00 €/mq	
			max	11.00 €/mq		max	11.00 €/mq		max	11.00 €/mq		max	11.00 €/mq	max	16.50 €/mq		max	16.50 €/mq	