
PERIZIA DI STIMA

Liquidazione giudiziale B.B. BOTTONIFICIO BERGAMASCO SRL



Bergamo 10 maggio 2023

dott. arch. Filippo Carnevale - via Casalino 13 - Bergamo - tel 035 243445

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale B.B. BOTTONIFICIO BERGAMASCO S.R.L. N. 19/2022.

Giudice delegato: **dott. Luca Fuzio** – Curatore: **dott. Luigi Grumelli Pedrocca**

	* * *	
INCARICO		pag. 1
1. COMPENDIO IMMOBILIARE IN PALOSCO (BG)		pag. 2
1.1 Descrizione sommaria, consistenza e identificazione catastale		pag. 2
1.2 Confini		pag. 6
1.3 Concessioni edilizie, regolarità edilizia e destinazione urbanistica		pag. 6
1.4 Titoli di proprietà ed attuale detentore		pag. 9
1.5 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli		pag. 10
1.6 Oneri, servitù, espropriazione per Pubblica Utilità		pag. 11
1.7 Criteri di stima e stima		pag. 11
2. MACCHINARI ED ATTREZZATURE		pag. 16
3. ARREDI E MACCHINE D'UFFICIO		pag. 17
4. RIMANENZE DI MAGAZZINO		pag. 18
5. SCHEMA RIASSUNTIVO		pag. 20

* * *

INCARICO

In data 23 febbraio 2023, su autorizzazione del Giudice delegato dott. Luca Fuzio, venivo nominato dal Curatore – dott. Luigi Grumelli Pedrocca - perito estimatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale in oggetto, con l'incarico di provvedere alla valutazione dei beni immobili e mobili della società B.B. BOTTONIFICIO BERGAMASCO SRL.

I beni da valutare consistono in:

- 1) Capannone artigianale con annessa abitazione ubicato in comune di Palosco, via Appennini n.6;
- 2) Macchinari ed attrezzature;

3) Arredi e macchine da ufficio;

4) Rimanenze di magazzino, il tutto contenuto nell'immobile di Palosco.

Dopo aver proceduto alla ricognizione ed al rilievo dei beni, eseguite le visure catastali ed acquisite le relative planimetrie, effettuate le visure per accertare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, espletate le indagini presso l'ufficio tecnico comunale per verificare la conformità edilizia ed urbanistica e le opportune ricerche di mercato, sono in grado di riferire quanto segue.

* * *

BENI IMMOBILI

1. COMPENDIO IMMOBILIARE IN PALOSCO (BG)

1.1 Descrizione sommaria, consistenza ed identificazione catastale

L'immobile oggetto della procedura è costituito da un capannone, con annessa abitazione, uffici ed area di pertinenza ubicato in Comune di Palosco (BG) con accessi carrali e pedonali sia da via Appennini n.6 che da via Don Battista Buroni n. 11.

L'immobile è collocato ai margini della zona agricola in un contesto caratterizzato da edifici residenziali a bassa densità con la presenza di qualche capannone artigianale (*allegato n. 1 – documentazione fotografica*).

La costruzione è costituita da:

- deposito al piano interrato (SLP mq. 653) accessibile con rampa carrale posta sul limite ovest dell'area di pertinenza;
- Locali laboratorio al piano terra con annessi spogliatoi, docce, servizi igienici locale impianti e numerosi vani destinati ad uffici (SLP mq. 1.046,00);
- altri due locali al primo piano destinati a laboratori con annessi servizi igienici (SLP mq. 236,99) oltre ad un appartamento costituito da soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone (SLP mq. 136,00) e da una cantina al piano interrato (mq. 36).

I locali sui due livelli, destinati alla produzione, sono collegati da una scala interna e da un montacarichi. All'appartamento si accede da una scala esclusiva con accesso dall'interno dei locali destinati ad uffici.



Ortofoto tratta da Google Earth

Gli immobili sono così identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio:

Catasto Fabbricati – Comune di Palosco - Foglio n. 5 – mappali:

	<i>piano</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>sup. catastale</i>	<i>R.C.</i>
• 2116/701	S1-T-1	D/7	2			€. 11.894,00
• 2116/702	S1-T-1	A/3	2	vani 6	Totale mq.149.	€. 356,36
• 5942	T	F/1		mq. 100		area urbana

intestati a B.B. BOTTONIFICIO BERGAMASCO SRL con sede in Palosco (C.F. 00318240165).

Il compendio risulta edificato sul mappale 2116 con superficie catastale di mq. 3.170 (ente urbano). Il mappale 5942 di mq. 100, area urbana, è inglobato nel sedime stradale della via degli Appennini.



Estratto mappa

Il mappale 2116/701 deriva da:

- Variazione del 17/05/2010 – Pratica n. BG 0156876 in atti dal 17/05/2010. Per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni. Soppressione dei mappali 2116/4 e 2116/5.
- Variazione nel classamento del 16/05/2011 – Pratica n. BG0193049 in atti dal 16/05/2011.
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 02/03/2022 – Pratica n. BG0019340 in atti dal 04/03/2022.

Il mappale 2116/702 deriva da:

- Variazione del 17/05/2010 – Pratica n. BG 0156876 in atti dal 17/05/2010. Per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni. Soppressione dei mappali 2116/4 e 2116/5.
- Variazione nel classamento del 16/05/2011 – Pratica n. BG0193049 in atti dal 16/05/2011.
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il mappale 5942 deriva da:

- Variazione del 17/05/2010 – Pratica n. BG 0156876 in atti dal 17/05/2010. Per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni. Soppressione dei mappali 2116/4 e 2116/5.

Le planimetrie catastali corrispondono all'attuale stato di fatto dell'immobile. Si certifica la conformità catastale.

Si allegano le visure catastali, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa (*Allegato n. 2*).

L'immobile è localizzato nel quadrante Nord-Ovest del Comune di Palosco in un'area periferica con destinazione prevalente residenziale.

La costruzione presenta struttura in pilastri e travi di collegamento in c.a. gettate in opera con solai in lastre prefabbricate sul deposito al piano interrato e sul laboratorio al piano terra. Gli altri solai sono in latero cemento alcuni con travi Varese e tavelloni altri con travetti prefabbricati.

Le murature di tamponamento esterne sono del tipo a cassa vuota e in blocchi di cls. Il pavimento al piano interrato è di tipo industriale con finitura al quarzo e in battuto di cemento nei locali destinati alla produzione al piano terra. Negli uffici e al primo piano i pavimenti sono in grès ceramico. I serramenti sono in ferro e vetro nei locali destinati alla produzione; quelli del primo piano, prodotti dalla ditta Secco, montano vetri termici.

Le partizioni dei locali destinati ad ufficio sono realizzate con pareti mobili in alluminio e vetro.

L'appartamento al primo piano ha i pavimenti in piastrelle ceramiche così come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura. Le pareti sono intonacate con intonaco civile. Le porte interne sono in noce Tanganica.

I locali produttivi e gli uffici sono dotati di impianto di riscaldamento ad aria (aerotermi) con centrale termica collocata in apposito locale al piano terra. L'appartamento è dotato di un impianto autonomo con termosifoni alimentato da una caldaia a metano di 34.8 Kw (30.000 Kcal).

La copertura dei locali destinati alla produzione, per oltre la metà della superficie, è piana con manto in guaina impermeabilizzante. Anche parte degli uffici, in lato Nord, presentano copertura piana con manto in guaina. La restante copertura, a falde, ha il manto di copertura in lastre ondulate di Eternit.

L'area scoperta è in parte pavimentata con battuto di cemento e verso il lato nord a prato. Il mappale 5942 fa parte della sede stradale.

Le condizioni di manutenzioni sono scadenti. E' presente una infiltrazione sull'intradosso del locale laboratorio al piano terra proveniente dalla soprastante copertura piana.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali (*allegati n. 1 e 2*).

* * *

1.2 Confini

I confini del compendio immobiliare rilevati sulla mappa catasto terreni, da nord in senso orario sono i seguenti:

a Nord via Appennini, ad Est mappali 2192 e 2643, a Sud via Don Buroni, od Ovest mappali 2090, 2894 e fosso irriguo San Francesco.

* * *

1.3 Concessioni edilizie – Regolarità edilizia – Destinazione urbanistica

Il complesso artigianale è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n. 332 del 02/08/1967 relativa a "Costruzione capannone e tettoia con annessa abitazione". Richiedente Fratelli Pezzoni.
- Concessione gratuita per opere minori n. 32/86/OM prot. n. 1529 del 27/10/1986. "Completamento muro di cinta a servizio capannone". Richiedente Bottonificio Bergamasco.
- Concessione gratuita per opere minori n. 2/87/OM del 11/02/1987. "Formazione muro per scivolo e cortile al piano interrato". Richiesta da Bottonificio Bergamasco;

- Concessione Edilizia n.4/89 reg. Costr. Del 24/02/1989 per “Ampliamento complesso artigianale”. Richiedente soc. Bottonificio Bergamasco.
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 7/S I 24/02/1989 (Concono Edilizio) per lavori di costruzione fabbricato in difformità di superficie e forma rispetto alla Licenza Edilizia rilasciata”. Richiesta Soc. Bottonificio Bergamasco”;
- Concessione Edilizia n. 22/90 del 29/10/1990 relativa a “Copertura piazzale interrato esistente e formazione di nuovo servizio igienico”. Richiedente Bottonificio Bergamasco s.r.l.
- Concessione per opere minori n. 22/OM/1992 del 30/09/1992 per “Realizzazione di nuovi tratti di recinzione in muro pieno”. Richiedente Soc. Bottonificio Bergamasco;
- Concessione Edilizia n. 25/OM/93 del 2/10/1993 relativa a “ Modifiche aperture esterne”;
- C.E. n. 5/93 del 5/04/1993 relativa a “ Sopralzo edificio esistente ad uso locale per le maestranze”;
- Concessione Edilizia n. 24/96 del 1/08/1996. Variante allla Concessione Edilizia n. 5/93 del 5/04/1993;
- Concessione Edilizia n. 45/97 del 6/10/1997 per “Trasformazione di superficie industriale e a uso maestranze” Richiedente Bottonificio Bergamasco s.r.l.
- Concessione Edilizia n. 25/99 del 25/08/2000 relativa a “Sopralzo di capannone esistente e formazione montacarichi interno”;
- SCIA per richiesta di agibilità n. 07/2019 presentata il 05/03/2019, prot. n. 1806;
- Permesso di Costruire in sanatoria n.6/19 reg. Costr. Rilasciato in data 07/07/2020 relativo a “Accertamento di conformità di opere eseguite in difformità ai titoli abilitativi ottenuti”. Richiedente Bottonificio Bergamasco. Oneri versati: per oneri di urbanizzazione €. 859,84 – per costo di costruzione €. 2.090,52 – per diritti di istruttoria €. 400,00.

Con quest'ultimo Permesso di Costruire (*allegato n. 3*) sono state sanate tutte le difformità precedentemente presenti nella costruzione. Allo stato attuale la costruzione è quindi conforme al titolo abilitativo. **Si dichiara la regolarità edilizia.**

Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegate alla pratica di Agibilità depositata presso il Comune di Palosco in data 05/03/2019.

L'immobile, come si rileva dall'attestato di prestazione energetica redatto in data 20/02/2019 dal certificatore Alberto Aresi è collocato in classe energetica D con indice di prestazione energetica di 390,71 kWh/m² anno (*allegato n.4*).

In base al P.G.T. vigente nel Comune di Palosco, la costruzione fa parte dell'ambito "DE-Ambito Consolidato con DE" (*allegato n.5* – certificato di destinazione urbanistica).

E' un ambito edificato, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, caratterizzato da un impianto urbanistico consolidato.

L'indice DE – Densità esistente – è pari a quella esistente. L'indice fondiario Uf (superficie lorda di pavimento massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria) è uguale a quelle esistente con un incremento una tantum 0,1 mq./mq. in aggiunta alla slp (superficie lorda di pavimento) esistente. Il rapporto di copertura RC (rapporto percentuale tra superficie coperta e la superficie fondiaria) non deve superare il 40%. Il numero dei piani previsti è di 2.

La superficie lorda di pavimento SLP è la seguente:

Piano interrato (mq. 353 + 36)	mq.	689,00
Piano terra	mq.	1.046,00
Piano primo	mq.	<u>373,00</u>
Totale SLP	mq.	2.108,00

L'incremento della SLP è pari a mq. 210,80 (mq. 2.108 x 0,1), quindi la SLP realizzabile è di mq. 2.318,80.

La superficie coperta dai fabbricati è di mq. 1.046,00. Essendo la superficie fondiaria pari a mq. 3.170 ; la superficie copribile, pari a mq. 1.268 (mq. 3.170 x 40%) risulta inferiore a quella esistente di mq. 1.046,00.

Si dichiara la conformità urbanistica del compendio edilizio.

Il complesso edilizio, per quanto riguarda la componente geologica, è inserito nella Classe 2 – sottoclasse 2a1. La Classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di analisi e studi che diano indicazioni atte a garantire interventi che non riducano le condizioni di assetto idrogeologico vigenti.



Estratto P.G.T. Palosco

1.4 Titoli di proprietà ed attuale detentore

L'immobile risulta di proprietà della società B.B. Bottonificio Bergamasco s.r.l. a seguito dell'atto di compravendita in data 30/12/1977 rep. n.ri 425261/6050 notaio dr. Paolo Marinelli trascritto a

Bergamo il 18/01/1978 ai n.ri 1550/1361 per acquisto dai

con l'intervento del rag. Paolo Rossi nella sua qualità di Curatore Fallimentare del Fallimento di Pezzoni Alessandro (*allegato n.6* – nota di trascrizione).

Attualmente l'immobile è a disposizione della procedura.

* * *

1.5 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- **ipoteca giudiziale iscritta il 25/05/2015 ai nn. 20129/3211** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo per €. (somma capitale €. a favore di (*Allegato 7*);
- **ipoteca giudiziale iscritta il 30/03/2016 ai nn. 13876/2087** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo per €. (somma capitale €. a favore di (*Allegato 8*);
- **ipoteca giudiziale iscritta il 22/11/2017 ai nn. 52434/9167** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Bergamo per €. (somma capitale €. a favore di (*Allegato 9*);
- **ipoteca legale iscritta il 30/11/2017 ai nn. 53859/9438** derivante da avviso di addebito esecutivo iscritta da per €. (somma capitale €. a favore di (*Allegato 10*);
- **ipoteca giudiziale iscritta il 22/02/2018 ai nn. 7818/1311** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo per €. (somma capitale €. a favore di (*Allegato 11*);
- **ipoteca legale iscritta il 14/12/2021 ai nn. 72476/11156** derivante da avviso di addebito esecutivo iscritta da per €. (somma capitale €. a favore di (*Allegato 12*);

* * *

1.6 Oneri, servitù, espropriazione per Pubblica Utilità

Oltre alle iscrizioni sopra riportate sull'immobile non gravano ulteriori oneri ne sono in atto procedure espropriative per Pubblica Utilità.

* * *

1.7 Criteri di stima e stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni, in considerazione dell'attuale destinazione e di quella prevista dal Piano di Governo del Territorio, ho ritenuto opportuno effettuare la valutazione con due diversi metodi mediandone successivamente i risultati ottenuti.

La prima valutazione è stata eseguita applicando a ritroso il metodo di trasformazione, considerando cioè la capacità edificatoria, espressa in termini di Superficie lorda di pavimento dell'intero comparto (mq. 2.318,80) e ipotizzando la demolizione dei fabbricati esistenti e la successiva ricostruzione con destinazione residenziale

Il calcolo è stato sviluppato determinando, in prima istanza, il più probabile valore di mercato della SPL dei fabbricati residenziali realizzabili sull'area.

Dal valore del complesso a trasformazione avvenuta, così determinato, sono stati detratti i costi per la realizzazione delle nuove opere, le spese di urbanizzazione, le spese tecniche e generali, gli interessi sul capitale finanziario anticipato e l'utile dell'imprenditore, oltre alle spese per la demolizione dei fabbricati esistenti e della rimozione e smaltimento del manto di copertura in lastre di Eternit.

Per i calcoli analitici si rimanda alla successiva scheda di valutazione (*scheda n. 1*).

Dai calcoli effettuati risulta un valore del bene di **€. 531.000,00**.

Scheda n.1

PROCEDIMENTO DI STIMA CON METODO DI TRASFORMAZIONE			
Superficie lorda di pavimento SLP esistente	mc.		2 108,00
Ulteriore SLP realizzabile mq. 2.117 x 0,1 =	mq.		210,80
Totale SLP realizzabile	mq.		2 318,80
Ipotetico volume realizzabile (mq. 2319 x m. 3)	mc.		6 956,40
STIMA			
Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stato determinato utilizzando il metodo di trasformazione. Il calcolo è stato sviluppato assumendo quale valore di mercato del compendio, a trasformazione avvenuta, il prodotto tra le superfici realizzabili ed il presunto valore unitario di mercato delle costruzioni realizzabili. Al valore del complesso a trasformazione avvenuta sono stati detratti i costi per la demolizione dei fabbricati esistenti, il costo di costruzione delle nuove opere, gli oneri concessori le spese tecniche e generali, gli interessi sul capitale finanziario anticipato e l'utile dell'imprenditore.			
CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE			
	Slp realizzabile	valore unitario o percentuale	valore finale (€)
Valore di mercato della Slp realizzabile per residenza (classe A)	2 318,80 mq	1 800,00 €/mq	€ 4 173 840,00
box interrati realizzabili n. 20	20	14 000,00 cad	€ 280 000,00
TOTALE VALORE IMMOBILIARE A TRASFORMAZIONE AVVENUTA			€ 4 453 840,00
A DETRARRE IL COSTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE NUOVE OPERE:			
		valore unitario o percentuale	valore finale (€)
a) costo demolizione fabbricati esistenti compreso eternit	5 100,00 mc	16,00 mc.	€ 81 600,00
b) Rimozione, bonifica e smaltimento copertura eternit	525,00 mq.	21,00 mq.	€ 11 025,00
c) Costo di costruzione per le nuove costruzioni:	6 956,40 mc	370,00 €/mc	€ 2 573 868,00
d) Costo costruzione autorimesse (piano interrato già esistente)	20,00	3 500,00 cad.	€ 70 000,00
totale costo di costruzione			€ 2 736 493,00
e) Oneri concessori:			
oneri urbanizzazione primaria (mc. 6956 x 4,50€/mc.)			€ 31 302,00
oneri urbanizzazione secondaria (mc. 6956 x 6,80 €/mc.)			€ 47 300,00
costo costruzione (4% costo effettivo costruzione)	2 736 493,00	4,00 %	€ 109 459,72
totale oneri concessori			€ 188 061,72
f) Spese tecniche e onorari professionali	2 736 493,00 €	8,00%	€ 218 919,44
g) Spese generali compreso rimozione beni non inventariati	2 736 493,00 €	5,00%	€ 136 824,65
h) Interessi sul capitale finanziario (a+b+c+d+e+f+g)	3 280 288,8: €	6,00%	€ 196 817,33
i) Utile dell'imprenditore	4 453 840,00 €	10,00%	€ 445 384,00
TOTALE DETRAZIONI			€ 3 922 500,14
VALORE DELL'IMMOBILE			€ 531 339,86
ARROTONDAMENTO			€ 531 000,00

La seconda stima è stata effettuata fatta con il metodo di stima sintetico-comparativo.

Con tale metodo il valore del bene viene definito sulla base dei prezzi riscontrati per transazioni di beni comparabili.

Il procedimento sintetico comparativo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso.

Il mercato immobiliare della provincia di Bergamo, anche se manifesta una leggera ripresa nella domanda e nell'offerta, continua ad essere caratterizzato da una persistente debolezza in special modo in quello produttivo.

La criticità della situazione economica generale e delle prospettive del settore, aggravata dalla recente pandemia del Covid-19 nonché dalle notevoli difficoltà di accesso al credito per le imprese, condiziona fortemente il mercato immobiliare legato alla produzione.

La ricerca effettuata per la determinazione del valore unitario da adottare per la valutazione è stata compiuta attraverso la consultazione dei maggiori Osservatori Immobiliari operanti nella Provincia di Bergamo (Federazione Agenti Immobiliari F.I.M.A., Case e Terreni della A.P.P.E., Tecnocasa, Immobiliare.it, O.M.I., ecc.), nonché delle Agenzie Immobiliari operanti nel Territorio di Palosco e dalla diretta conoscenza del mercato.

Ho quindi provveduto ad un aggiustamento dei dati reperiti per incrementare il grado di omogeneità del campione con i beni oggetto di stima.

Dall'indagine effettuata è risultato che i valori unitari per fabbricati a destinazione artigianale/industriale varia da un minimo di 300,00 €/mq. ad un massimo di 550,00 €/mq. (capannoni recenti)

Considerando la localizzazione dell'immobile interna ad un contesto residenziale, la dotazione dei servizi e delle infrastrutture, le caratteristiche costruttive e il non perfetto stato manutentivo, la vetustà del compendio risalente alla fine degli anni sessanta ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ho ritenuto opportuno assumere come parametro base il valore unitario di 300,00 €/mq.

Le superfici dei beni, come prassi comune, sono state misurate al lordo delle murature divisorie e perimetrali e successivamente ragguagliate mediante l'utilizzo di coefficienti in base alle diverse caratteristiche e destinazioni.

Il valore del complesso industriale/artigianale, risultante dall'analisi effettuata, è pari a €.
558.000,00.

I calcoli analitici di questa seconda valutazione sono riportati nella successiva scheda di valutazione

Scheda n.2

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO						
Il più probabile valore di mercato del compendio è stato determinato con il metodo di stima sintetico-comparativo. Le superfici dei beni, come prassi comune, sono state misurate al lordo delle murature divisorie e perimetrali e successivamente ragguagliate mediante l'utilizzo di coefficienti in base alle diverse caratteristiche e destinazioni d'uso. Il più probabile valore di mercato è stato determinato moltiplicando le superfici commerciali ottenute per i valori unitari determinati a seguito dell'indagine di mercato effettuata. Infine è stata effettuata una riduzione percentuale per la presenza di parte della copertura in Eternit e delle infiltrazioni sopra il lastrico solare.						
	a superficie SLP (mq)	b altezza (m)	c coefficiente ragguaglio superficie	d = a * c superficie commerciale (mq)	e valore unitario adottato	f = d * e valore dell'immobile (€)
MAPPAL 2116/702 - capannone, servizi ed uffici						
Deposita piano interrato e cantina	689,00	3,10	0,50	344,50		
Laboratori ed uffici piano terra	1 046,00	3,30	1,00	1 046,00		
Laboratori piano primo	237,00	3,10	1,00	237,00		
Area di pertinenza scoperta (mq. 3.170 - mq. 1.040)	2 124,00		0,10	212,40		
TOTALE				1 839,90	€ 300,00	€ 551 970,00
MAPPAL 2116/701 - abitazione						
ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, bagno, due camere e ripostiglio	136,00	3,00	1,00	136,00		
TOTALE				136,00	€ 500,00	€ 68 000,00
					TOTALE	€ 619 970,00
a detrarre:						
Riduzione del 10% per condizioni di manutenzione, presenza di copertura in Eternit e presenza di infiltrazioni sul lastrico solare.						
				619 970,00	0,10	€ 61 997,00
VALORE TOTALE IMMOBILE						€ 557 973,00
ARROTONDAMENTO						€ 558 000,00

Come anticipato ho mediato i risultati ottenuti con i due diversi procedimenti.

In conclusione il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare (capannone, abitazione, uffici servizi, e terreni) viene assunto in **€. 544.500,00** [(531.000,00 + 558.000,00) : 2].

Il valore sopra indicato è stato determinato assumendo parametri propri di un libero mercato immobiliare e quindi rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in una libera trattativa.

L'oggetto dell'incarico è però una valutazione all'interno di una procedura di liquidazione giudiziale che influisce negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo di libero mercato.

Tali aspetti sono rappresentati:

- dalla necessità della procedura di alienare il bene nel più breve tempo possibile;
- dalla impossibilità di negoziazione fra le parti e dal sistema delle aste giudiziarie, con progressive svalutazioni dei beni a causa dei ribassi d'asta nonché dei relativi costi di gestione delle stesse (pubblicazioni e pubblicità);
- dalla difficoltà per i potenziali acquirenti di accedere a finanziamenti nei tempi brevi imposti dalla procedura (pubblicazione del bando e presentazione delle offerte) con conseguente restringimento dei possibili partecipanti all'asta;
- dall'assenza della garanzia per vizi o difetti occulti o per vincoli ed oneri giuridici non segnalati;
- dalla presenza sul mercato delle aste immobiliari di immobili analoghi già oggetto di forti ribassi a seguito di aste andate deserte;
- dal notevole investimento richiesto dall'intervento difficilmente disponibile in considerazione delle attuali condizioni di mercato.

In considerazioni delle motivazioni di cui sopra ho ritenuto opportuno effettuare una riduzione percentuale del 15% sui valori degli immobili posti in vendita in una libera trattativa di mercato.

In conclusione il valore dei beni immobili oggetto della liquidazione giudiziaria siti in Palosco, via Appennini n. 6 viene determinato in €. 463.000,00 (545.500,00 – 15%).

* * *

BENI MOBILI

2. MACCHINARI ED ATTREZZATURE

I beni mobili consistono in macchinari e in attrezzature specifiche per la produzione di bottoni e prodotti affini. In maggior parte trattasi di macchinari di non recente costruzione molti dei quali non corrispondenti alle vigenti norme di sicurezza sui posti di lavoro. Fra le macchine stimate vi è anche una macchina in Leasing che era stata adattata per le specifiche esigenze produttive della società.

Nella valutazione ho tenuto conto della limitata possibilità di commercializzazione dei beni a causa della loro specificità, dello stato d'uso, della vetustà, della possibile vita residua, della rispondenza alle normative in materia di sicurezza ed ogni altra caratteristica.

I valori sono stati assunti a seguito di analisi presso le aziende costruttrici, le società venditrici accreditate del settore opportunamente adeguati alla specifiche caratteristiche di quelli in oggetto.

Il valore complessivo dei beni è stimato in €. **34.200,00**

Nella scheda seguente per ogni singolo bene, dopo una breve descrizione, è indicato il valore attribuito ed il riferimento fotografico (*allegato n. 13 – documentazione fotografica*).

Scheda n. 3

	Descrizione	foto	quantità	valore unitario	valore totale
MACCHINARI ED ATTREZZATURE:					
*	Macchina per utensili Diatul marca Bonetti	33	1	€ 700,00	€ 700,00
*	Proiettore per disegno bottore in legno marca Bonetti		1		
		36		€ 200,00	€ 200,00
*	Due affilatrici utensili profilo costante e purte Bonetti		2		
		34-35		€ 150,00	€ 300,00
*	Macchina tre pinze predisposta laser marca Semivanquard Giusi	10	1	€ 500,00	€ 500,00
*	Forno Atom doppio	23	1	€ 300,00	€ 300,00
*	Forno Atom singolo	23	1	€ 200,00	€ 200,00
*	Buratto in ferro	15-16	2	€ 150,00	€ 300,00
*	Buratto Abralux	19	1	€ 200,00	€ 200,00
*	Buratto ad acqua con pompa di scarico	32	1	€ 350,00	€ 350,00
*	Taglia barre Tasca a una testa	8	1	€ 120,00	€ 120,00
*	Tre mole	3	3	€ 100,00	€ 300,00
*	Pressa Tasca	6	1	€ 200,00	€ 200,00
*	laser Graph Sei	12	1	€ 300,00	€ 300,00
*	Trancia a bandiera Comaco	14	1	€ 250,00	€ 250,00
*	Sei Doublevanquard Top Multiform Giusi	1-3-4-20-41	6	€ 400,00	€ 2 400,00
*	Vecchio tornio	21	1	€ 100,00	€ 100,00
*	Macchina ad alta frequenza per pelle marca Tecnopress	13	1	€ 7 000,00	€ 7 000,00
*	Rotativa per stampa a caldo etichette in pelle marca Tecnopress		1	€ 4 000,00	€ 4 000,00
*	Due buratti in legno per lucidatura	17-18	2	€ 150,00	€ 300,00
*	Rotativa Bernardoni	27	1	€ 180,00	€ 180,00
*	2 Serbatoi con supporto 14 mila litri	43	2	€ 1 200,00	€ 2 400,00
*	Serbatoio con supporto da 6 mila litri	44	1	€ 350,00	€ 350,00
*	Pompa di pescaggio in vasca di decantazione		1	€ 150,00	€ 150,00
*	Muletto marca FGS non funzionante	7	1	€ 1 100,00	€ 1 100,00
*	Sega circolare	9	1	da rottamare	da rottamare
*	Centrifuga Trafinish	22	1	€ 90,00	€ 90,00
*	Due centrifughe Boverio	24	2	€ 90,00	€ 180,00
*	Vibratore - asciugatore	25	1	220,00	220,00
*	Vasca tintoria	37	1	180,00	180,00
*	Cernitrice speed Bonetti	26	1	200,00	200,00
*	Reggiatrice Sicmode	28	1	250,00	250,00
*	Bilancia Suprema	38	1	100,00	100,00
*	Bilancia conta pezzi Odeca	39	1	80,00	80,00
*	Buratti ad acqua Tasca	29-30	2	150,00	300,00
*	Buratti ad acqua WPS 2 Giusi	31	1	150,00	150,00
*	Bilancia Suprema 1,5 t.	42	1	200,00	200,00
*	Bilancia Suprema 150 Kg	2	1	50,00	50,00
TOTALE BENI DI PROPRIETA'					24 200,00
*	Laser Sisma proprietà Leasing	40	1	10 000,00	10 000,00
TOTALE BENI DI PROPRIETA' E IN LEASING					34 200,00

3. ARREDI E MACCHINE D'UFFICIO

Trattasi degli elementi di arredo presenti nei locali uffici sia la piano terra che primo.

Essi sono costituiti da scrivanie, tavoli, armadi, librerie, classificatori per schede, sedie, ecc. in pessime condizioni d'uso a causa del prolungato utilizzo.

Per il loro stato e per la vetustà sono beni che hanno una difficile possibilità di vendita e quindi la valutazione è stata effettuata assumendo un mero valore di realizzo.

Il valore complessivo dei beni è stimato in €. **5.360,00**.

Nella scheda seguente per ogni singolo bene, dopo una breve descrizione, è indicato il valore attribuito ed il riferimento fotografico (*allegato n. 14 – documentazione fotografica*).

Scheda n. 4

	Descrizione	foto	quantità	valore unitario	valore totale
ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO					
*	n. 6 armadi in laminato, due tavoli e n. 9 sedie	1-2			€ 400,00
*	n. 5 schedari e n. 4 librerie IKEA	3			€ 600,00
*	n. 26 moduli scaffalature in laminato 0,80x0,32xH m.2	4	26	€ 40,00	€ 1 040,00
*	n. 7 classificatori per cartelle sospese	5	7	€ 70,00	€ 490,00
*	n. 8 armadi in ferro 120x50xH90	6	8	€ 40,00	€ 320,00
*	n. 4 scrivanie con penisola	7	4	€ 150,00	€ 600,00
*	Tavolo rettangolare in vetro, tavolo rotondo con piano in vetro mobile contenitore alto e mobile basso	8-9			€ 1 000,00
*	n. 4 armadi in ferro	10	4	€ 40,00	€ 160,00
*	n. 5 scrivanie di varie dimensioni, n. 2 cassettiere, n. 3 sedie e n.1 schedario oltre a n. 2 basi con ante scorrevoli (in pessime condizioni al primo piano)	11			€ 400,00
*	n. 3 calcolatrici da tavolo, n.2 computer completi di video e tastiera, n. 3 stampanti, n. 1 scanner, n. 1 stampante per codici a barre e un armadio per server	da 12 a 16			350,00
TOTALE					5 360,00

* * *

4. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Nella scheda seguente sono elencate le rimanenze del magazzino con le singole quantità e valutazione.

Le rimanenze di magazzini consistono in una grande quantità di materiale finito consistenti in bottoni, rivetti, fibbie, catene, accessori abbigliamento, etc. in acciaio, alluminio, ottone, zama, madreperla, corozzo, poliestere, corno, nylon, galalite, legno, oltre a materia prima. Trattandosi di

milioni di pezzi collocati per materiale su scaffalature ben individuabili, ho ritenuto opportuno effettuare la valutazione in funzione dei diversi materiali.

Nella stima si è tenuto conto della difficoltà di vendita dei prodotti che possono essere acquistati solo da operatori dello stesso settore produttivo la cui presenza, per le esportazioni provenienti dai paesi orientali si è ulteriormente assottigliata.

I valori assegnati alla merce sono quindi ben lunghi dai valori di vendita ma sono meri valori per un pronto realizzo.

Il valore complessivo dei beni è stimato in €. 31.000,00

Scheda n. 5

	Descrizione	foto	quantità	valore totale
RIMANENZE MAGAZZINO				
*	Materiale in acciaio, alluminio, ottone, zama e ferro (bottoni, rivetti, fibbie, catene, accessori abbigliamento etc. - Scaffali ZQ, ZM, ZN, ZO e ZP	4-5-6	circa 6,6 milioni di pezzi	€ 6 000,00
*	Bottoni in madreperla 1° , 2° e 3° scelta, misure e colori vari. Scaffali I e 1/2 F	7-8	circa 10,9 milioni di pezzi	€ 14 000,00
*	Bottoni in corizzo naturale e rustico, misure e colori vari. Scaffale G prodotti finiti e cassoni di materia prima	1-2	circa 2,1 milioni di pezzi	€ 4 500,00
*	Bottoni in poliestere, misure e colori vari. Scaffali H, 1/2 F, E, B e D. Bacchette di poliestere	9-10	circa 3,8 milioni di pezzi	€ 1 900,00
*	Bottoni in vero corno, misure varie. Scaffale A	11	circa 79 mila pezzi	€ 600,00
*	Bottoni in nylon, misure e colori vari.	12	circa 720 mila pezzi	€ 400,00
*	Bottoni in galatite, misure varie	20	circa 400 mila pezzi	€ 1 200,00
*	Bottoni in legno di faggio e clivo, forme varie	21	circa 84 mila pezzi	€ 300,00
*	Rimanenze varie di materie prime (corno, legno, pelle feltro)			da smaltire
*	Scaffalature in metallo con piantoni e ripiani:			
	a) lunghezza m. 65, profondità m. 0,80, altezza m. 2,00	15		€ 715,00
	b) lunghezza m. 28, profondità m. 0,80, altezza m. 2,00	16		€ 300,00
	c) lunghezza m. 40, profondità m. 0,50, altezza m. 3,00	17		€ 540,00
	d) lunghezza m. 34, profondità m. 0,5, altezza m. 2,00	18		€ 300,00
	e) lunghezza m. 27 (9 moduli da m. 3) prof. m. 1, h. m. 2	19		€ 250,00
TOTALE				31 005,00

Per la documentazione fotografica si rimanda al relativo allegato (*allegato n. 15*).

* * *

5. SCHEMA RIASSUNTIVO

BENI IMMOBILI

- Complesso immobiliare in Palosco €. 463.000,00

BENI MOBILI:

- Macchinari ed attrezzature €. 34.200,00
- Arredi e macchine d'ufficio €. 5.360,00
- Rimanenze magazzino €. 31.000,00

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto resto a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Bergamo, 10 maggio 2023

dott. arch. Filippo Carnevale

