

CARRARA MARCO – Ingegnere edile

Studio: via Morzenti, 40/A - 24057 MARTINENGO (BG) tel. e fax 0363 – 988208

cell. 338 – 5067601 / marcocarrara189@gmail.com

TRIBUNALE DI BERGAMO – PRECONCORDATO N. 28_2019

PERIZIA DI STIMA DI U.I.U. VARIE E DI BENI MOBILI- 07/03/2020

1.0 - DATI ANAGRAFICI E PROFESSIONALI DEL PERITO.

Dott. Ing. Carrara Marco

laureato in ingegneria civile edile al Politecnico di Milano il esame di Stato a Milano iscritto all'Albo provinciale ingegneri di Bergamo il 23.07.1990 al n.1802.

2.0 - INTRODUZIONE GENERALE.

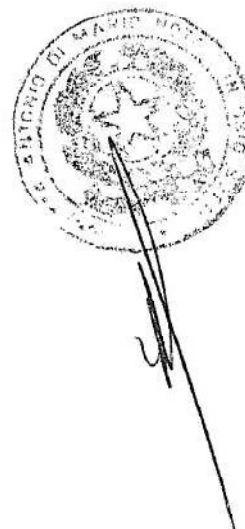
Avendo ricevuto in data 27/01/2020, dall Liquidatore della l'incarico per la redazione della perizia di stima degli immobili di proprietà della suddetta Società, elencati nella tabella riassuntiva dalla stessa fornita, il sottoscritto Perito, esaminata la tabella; svolte le verifiche catastali al fine di individuare tutte le unità immobiliari di proprietà risultanti agli atti; reperite le schede catastali aggiornate delle varie unità immobiliari in esame; assunto tutte le informazioni in ordine ai titoli edilizi autorizzativi, ai collaudi statici, ai collaudi tecnico-amministrativi, alle agibilità, alle certificazioni energetiche, alle convenzioni urbanistiche d'interesse, alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti; svolti gli accessi per verificare lo stato, la consistenza dei luoghi e la conformità rispetto alle risultanze catastali; rilevate le caratteristiche tecniche ad ambientali delle varie unità immobiliari; ha proceduto ad individuare il più



probabile attuale valore di mercato delle stesse nell'ipotesi di "ordinata dismissione" tenuto conto dell'andamento medio delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Segnalo che detto valore potrebbe risultare significativamente minore (anche del 40-45% in meno) nel caso in cui ci si trovasse nella necessità di procedere in un percorso di "rapido realizzo" connesso all'eventualità di una procedura concorsuale fallimentare. Le valutazioni sono state eseguite con principale riferimento ai valori di mercato riportati sulla pubblicazione specializzata di settore "Bergamo - case e terreni ed. 2019". Le stesse sono state verificate e confrontate con indagini dirette di mercato, relative ad immobili di analoghe caratteristiche e collocazione, svolte accedendo ai siti on-line specializzati di settore (immobiliare.it, casa.it, ecc.) o consultando le inserzioni di quotidiani e periodici locali. Dette valutazioni sono poi state applicate alla superficie commerciale della singola unità immobiliare determinata con riferimento alle schede catastali delle stesse (a loro volta verificate con misurazioni a campione durante i sopralluoghi svolti). Le determinazioni delle superfici commerciali sono state eseguite con riguardo alle usuali convenzioni.

3.0 – PREMESSE GENERALI

L'incarico è stato svolto in sinergia con gli Advisors della procedura concorsuale e con il fattivo supporto della Società che ha sia consentito il rapido accesso alle varie unità immobiliari che contribuito al recupero delle documentazioni tecniche di supporto per il miglior sviluppo dell'attività estimativa. Preciso che tutte le valorizzazioni di seguito riportate NON TENGONO CONTO dei seguenti aspetti che troveranno più compiuta considerazione e valutazione economica nell'ambito della proposta di Piano Concordatario che verrà predisposto per la richiesta di omologa della procedura concorsuale al Tribunale di Bergamo:



- 1) Oneri per completamento opere di urbanizzazione (o relative monetizzazioni alternative) al fine del rilascio dell'agibilità incondizionata delle parti comuni degli interventi di edilizia convenzionata;
- 2) Oneri per eventuali contenziosi verso terzi inerenti vari possibili aspetti (amministrativo, tecnico, ecc.) relativi alla realizzazione, vendita, locazione delle varie unità immobiliari o delle relative parti comuni condominiali;
- 3) Oneri per procedure tecniche accessorie non ostante al passaggio di proprietà eventualmente non completamente svolte (ad esempio pratiche di prevenzione incendi VVF, pratiche di autorizzazione allo scarico, pratiche catastali, ecc.);
- 4) Spese per sgombero materiali ed attrezzature varie presenti in alcune unità immobiliari (la fattispecie è segnalata nella singola "scheda unità" di seguito allegate);
- 5) Diminuzione di valore derivante dal fatto che l'unità immobiliare risulti essere al momento affittata o in ogni caso in uso a terzi (la fattispecie è segnalata nella singola "scheda unità" di seguito allegate);
- 6) Diminuzione di valore derivante dalla presenza di un mutuo residuo e della relativa ipoteca accesa sull'unità immobiliare,
- 7) Eventuali oneri derivanti da residue spese condominiali;
- 8) Oneri per diritti di servitù, usufrutto, espropri per pubblica utilità, ecc. anche eventualmente non segnalate.

La stima è condotta per lotti omogenei di accorpamento relativi sia alla localizzazione geografica comunale delle unità immobiliari in esame sia dell'appartenenza delle stesse a complessi immobiliari unitari di tipo condominiale.



In allegato alla perizia vengono poi aggiunte le specifiche "schede unità" riportanti, in forma sintetica, la localizzazione, le principali caratteristiche tecniche, la scheda catastale, alcune riprese fotografiche ed i relativi importi di stima.

Di seguito vengono quindi analizzati i vari lotti omogenei succitati.

4.0 Lotto 1 - BERGAMO – VIA ALESSANDRO VOLTA (zona Monterosso)

Le unità immobiliari del presente lotto n. 1 fanno parte di un complesso residenziale costituito da piccoli edifici, isolati tra loro, ognuno dei quali composto da 2 o 4 unità immobiliari. Ogni edificio è di tre piani fuori terra (compreso il sottotetto mansardato). I tre edifici posti ad ovest hanno anche un piano interrato per autorimessa/cantine. Tutte le autorimesse del complesso condominiale sono realizzate in corrispondenza del piano interrato lungo l'allineamento dei suddetti tre edifici del lato ovest. L'intervento edilizio è di tipo convenzionato con il Comune di Bergamo in forza della convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Carmine Mallardo in Bergamo, Rep. n. 126774 Racc. n. 21997 del 28/6/2012 come successivamente integrata dall'atto Notaio Mauro Ruggiero in Bergamo, Rep. n. 91680 Racc. n. 29530 del 25/9/2017. La costruzione è avvenuta a seguito di PdC n. E0119110/PG del 26/7/2012 pratica n.2185/2011 - Comune di Bergamo. Gli edifici sono sostanzialmente ultimati e circa il 70% delle unità immobiliari è già stato venduto. Il Condominio denominato "Residenza sui colli" è formalmente costituito e l'amministratore è [REDACTED]

Il complesso immobiliare è posto nel tratto terminale della via Alessandro Volta nel quartiere Monterosso. Lungo la strada sono presenti alcuni stalli di parcheggio pubblico. Un ulteriore parcheggio pubblico a servizio del complesso e della zona limitrofa deve essere ancora ultimato, quale opera di urbanizzazione dell'intervento in oggetto. La zona è semiperiferica ma dotata dei principali servizi pubblici nelle

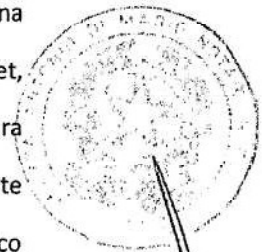


6.0 Lotto 3 - BERGAMO – VIA GRUMELLO s.n.c. (zona Grumello al piano)

Le unità immobiliari del presente lotto n. 3 fanno parte di un complesso residenziale costituito da una palazzina di quattro piani fuori terra (oltre la copertura piana a lastrico solare) per appartamenti e di un piano interrato per autorimessa/cantine. L'intervento edilizio è di tipo convenzionato con il Comune di Bergamo in forza della convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Mauro Ruggiero in Bergamo, Rep. n. 71163 Racc. n. 14670 del 3/3/2009. La costruzione è avvenuta a seguito di DIA n. E0026030 del 13/3/2009 - Comune di Bergamo. L'edificio è sostanzialmente ultimato e circa il 60% delle unità immobiliari è già stato venduto. Il Condominio denominato "I Glicini" è formalmente costituito e l'amministratore è [REDACTED]. La palazzina, dotata di due scale condominiali con ascensore, è posta al fondo di una stradina secondaria a fondo chiuso con accesso dalla via Grumello, incrocio con via per Curnasco (ai limiti della zona del Villaggio degli sposi). Sono ivi presenti alcuni stalli di parcheggio pubblico. La zona è periferica ma dotata dei principali servizi pubblici nelle vicinanze (trasporto pubblico urbano, scuole primarie, posta, chiesa, impianti sportivi, banche e supermercati, ecc.). L'edificio presenta una buona disposizione ed è collocato su un'area ben distanziata dagli altri edifici contigui di pari altezza o più bassi. Ne risultano soleggiamento ed arieggiamento complessivamente buoni. Anche le viste panoramiche, soprattutto dei piani alti, sono interessanti. Il sito, pur collocato in ambito tranquillo privo di traffico locale essendo in fregio a strada a fondo chiuso, si trova peraltro in vicinanza della strada tangenziale a quattro corsie di Bergamo ed in prossimità delle rotte di decollo ed atterraggio degli aerei dell'aeroporto di Bergamo, risultando, nel complesso, in ambito esterno abbastanza rumoroso. Le principali caratteristiche esterne dell'edificio sono: rivestimento facciata in mattoni chiari facciavista, serramenti

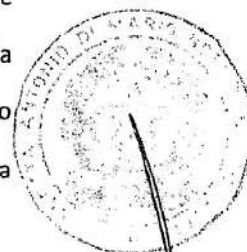


esterni, dotati di vetri doppi, in legno verniciato trasparente con tapparella in pvc ad azionamento manuale, terrazzi in c.a. con pavimento in ceramica e con parapetti in acciaio zincato e dotati di specchiature in vetro di sicurezza satinato, copertura piana con guaine impermeabili bituminose protette con finto prato/moquette in materiale plastico. L'androne, i vani scale, i pianerottoli comuni sono dotati di serramenti metallici vetrati e di pavimenti con piastrelle ceramiche. Le pareti comuni sono intonacate e verniciate con smalto. Le scale ed i relativi parapetti sono in acciaio verniciato. L'edificio è dotato dei servizi di acqua, energia elettrica, telefono, allacciamento fognario, antenna TV, citofono. Il riscaldamento è del tipo centralizzato asservito a punto di scambio termico del teleriscaldamento interrato comunale ed il consumo delle singole unità immobiliari è contabilizzato da apposite centraline elettroniche disposte sui pianerottoli di piano. L'edificio è privo di rete gas metano e per la cottura dei cibi si utilizza il sistema ad induzione elettrica. Le aree a verde del piano terra sono in gran parte suddivise ed assegnate in uso esclusivo agli appartamenti del piano terra (tutti venduti). Le principali caratteristiche interne (di capitolato) degli appartamenti sono: portoncino blindato, predisposizione condizionamento estivo con punti split e punto macchina esterna sul terrazzo, riscaldamento a pavimento, pavimenti in ceramica o parquet, rivestimenti dei bagni in ceramica, pareti finite a gesso e tinteggiate con idropittura traspirante, sanitari ceramici bianchi con rubinetteria ed accessori standard, porte interne ad anta o scorrevoli in legno verniciato, zoccolini in legno, impianto elettrico ed idrico sanitario di norma, cassonetti interni in legno. Gli appartamenti del terzo piano, dotati di scala interna in acciaio verniciato, hanno un locale accessorio al piano copertura provvisto di riscaldamento a pavimento, di impianto elettrico ed allacciamenti idrico-sanitari, soffitto - isolato termicamente - ad andamento parabolico con travetti in legno e pannellatura in legno a vista, serramento esterno verso la copertura in acciaio dotato di vetri doppi. La porzione di lastrico solare ad



uso esclusivo del singolo appartamento è previsto che sia delimitato da parapetto metallico. Allo stesso modo è già presente il parapetto metallico con specchiature di chiusura in vetro di sicurezza sul perimetro esterno di facciata. Le cantine sono con murature in c.a. o prisme cementizie facciavista, pavimenti in battuto di cemento, porte metalliche con serratura. Le porte delle parti comuni del piano interrato sono del tipo antincendio (REI) secondo le necessità derivanti dalla presenza dell'autorimessa interrata soggetta alle norme di prevenzione incendi ed al relativo controllo dei VVF. I corselli comuni ed i box hanno pareti in c.a. o prisme facciavista, solai in c.a. a vista o predalles cementizie, pavimenti in battuto di cemento. L'accesso carrale a piano interrato avviene da unica rampa con pavimento in battuto di cemento con finitura a lisca di pesce. E' presente un cancello carrale, dotato di porta pedonale per uscita di sicurezza, con azionamento elettromeccanico telecomandato e temporizzato. I corselli ed i box sono dotati di impianto elettrico. I box sono chiusi con porta basculante in acciaio zincato. E' presente la rete idrica antincendio dotata di alcune cassette UNI45 con relativa manichetta e lancia. Sono presenti estintori portatili e cartellonistica di sicurezza. Si riferisce che le unità immobiliari soggette risultano essere in classe energetica B, giusta la certificazione n. prot. 16024-004382/12 del 11/09/2012 Catasto Energetico Regionale. Detta certificazione dovrà essere verificata ed eventualmente adeguata in sede di rogito finale. Analogamente per la relativa certificazione di agibilità.

Per quanto riguarda le specifiche di valorizzazione delle unità immobiliari del presente lotto si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 3. In particolare, si evidenzia che risulta ancora pendente il perfezionamento della chiusura formale del rapporto contrattuale con il Comune di Bergamo in merito all'esecuzione delle opere di urbanizzazione a valle del quale viene svincolata l'agibilità incondizionata delle parti comuni dell'edificio. Risulta che gli appartamenti già venduti siano già dotati di propria agibilità parziale (a meno di quanto sopra riportato), giusti gli atti,



notarili già stipulati. Le unità residenziali della presente perizia risultano poi da finire con il completamento di alcune lavorazioni accessorie. La singola "scheda unità" allegata riporta il dettaglio di quanto ancora mancante con la stima del relativo importo dei lavori e delle annesse spese tecniche. Si precisa infatti che per la realizzazione dei suddetti lavori l'acquirente deve provvedere in proprio anche presentando la relativa pratica edilizia comunale con i connessi inizio/fine lavori e pratica di agibilità finale. Si riporta di seguito il prospetto riassuntivo della stima complessiva dell'intero presente lotto omogeneo seguito dall'elenco completo delle varie unità immobiliari peritate. Nelle tabelle sono riportati i dati individuativi (n. posizione peritale ed estremi catastali), la consistenza commerciale, la stima del relativo valore commerciale di "ordinata dismissione", la stima degli oneri delle attività tecnico/amministrative da eseguirsi per il relativo completamento, la stima dell'adeguamento del valore alle attuali condizioni di mercato riscontrate, la stima finale del conseguente valore commerciale "ridotto" (sempre in condizioni di "ordinata dismissione").

LOTTO OMOGENEO n. 3	BG – VIA GRUMELLO s.n.c.
valore comm. di mercato di rif.	€ 2.635.500,00
a detrarre spese tec./lavori int./ag.	€ 292.200,00
- incidenza "car. di sito/mercato loc." per ord. dismissione	€ 147.300,00
val. com. rid. ordinata dismissione	€ 2.196.000,00



N. POS.		35
Proprietà		100%
Piano		S1
Foglio		92
Mappale		2482
Sub		48
tipologia		box
cat.		C/6
classe		6
mq cat.		28,0
rendita		75,20
nota	doppio in lunghezza	
lavori da integrare	=	
- spese tecniche	=	
- spese lavori integrativi	=	
- spese agibilità finale	€	300,00
necessità sgombero mat.	=	
locato / occupato da terzi		SI
mq. comm./posti auto nom.		2
box (coef. superf.)		0,92
box (coef. LU/LA)		0,95
box (altri coef.)		1,05
val. unitario di mercato di riferimento	€	14.000,00
valore comm. di mercato di rif.	€	25.700,00
a detrarre spese tec./lavori integr./ag.tà	€	300,00
- incidenza "caratt. di sito/di mercato locale" per ordinata dismissione	€	300,00
val. com. rid. ordinaria dismissione	€	25.100,00



N. POS.		36
Proprietà		100%
Piano		S1
Foglio		92
Mappale		2482
Sub		49
tipologia		box
cat.		C/6
classe		6
mq cat.		28,0
rendita		75,20
nota	doppio in lunghezza	
lavori da integrare	=	
- spese tecniche	=	
- spese lavori integrativi	=	
- spese agibilità finale	€	300,00
necessità sgombero mat.	=	
locato / occupato da terzi	=	
mq. comm./posti auto nom.		2
box (coef. superf.)		0,88
box (coef. LU/LA)		0,95
box (altri coef.)		1,15
val. unitario di mercato di riferimento	€	14.000,00
valore comm. di mercato di rif.	€	26.900,00
a detrarre spese tec./lavori integr./ag.tà	€	300,00
- incidenza "caratt. di sito/di mercato locale" per ordinata dismissione	€	300,00
val. com. rid. ordinaria dismissione	€	26.300,00



N. POS.	53
Proprietà	100%
Piano	T-1-2
Foglio	6
Mappale	487
Sub	704
tipologia	appartamento in villa
cat.	A/2
classe	3
vani	8,5
rendita	877,98
nota	sogg./ cucina/ dis./ 3 bagni/ lav./ 3 c.letto/ ampio soppalco/patio/giard.
lavori da integrare	=
- spese tecniche	=
- spese lavori integrativi	=
- spese agibilità finale	=
necessità sgombero mat.	=
locato / occupato da terzi	=
mq. comm.	225,12 + 50 inc. parco cond.
val. unitario di mercato di riferimento	€ 2.200,00
valore comm. di mercato di rif.	€ 495.300,00
+ incidenza parco condominiale	€ 110.000,00
- incidenza "caratt. di sito/di mercato locale" per ordinata dismissione	€
val. com. rid. ordinaria dismissione	€ 605.300,00

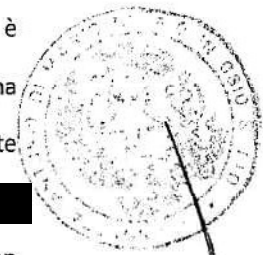
12.0 Lotto 9 - RANICA – VIA ZANINO COLLE s.n.c. (zona Fornace)

Le unità immobiliare del presente lotto n. 9 (tre unità al rustico, prive di cantine, ed un box) fanno parte di un complesso immobiliare di edilizia convenzionata costituito da un edificio residenziale di tre piani fuori terra per appartamenti e di un piano interrato per autorimessa. L'edificio residenziale, di forma rettangolare, è dotato di un piano terra a pilotis che ingloba la struttura della preesistente storica e dismessa fornace per la produzione di laterizi ivi presente. La zona è collinare e decentrata, distando circa 500 metri dal centro di Ranica, ove sono ubicati i principali servizi pubblici (trasporto pubblico urbano, scuole primarie, posta, chiesa, impianti sportivi, banche e supermercati, ecc.). Il sito è di particolare valenza ambientale e paesaggistica, caratterizzato da assenza di traffico e rumorosità. Nelle vicinanze sono presenti stalli di parcheggio pubblico. L'intervento edilizio è un Piano



di Recupero (denominato "ex Fornace") approvato con Delibera n. 22 del 27/4/1998 e regolato dalla convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Carmine Mallardo in Bergamo, Rep. n. 96507 del 06/10/1998. La costruzione è avvenuta a seguito di C.E. n. 1785/98 del 07/04/1999 - Comune di Ranica. L'edificio è sostanzialmente ultimato e tutte le unità immobiliari residenziali dei piani superiori sono venduti. Restano invece completamente al rustico le tre unità immobiliari in stima poste al piano terra del complesso. Le prime due sono poste nella zona di testa, con affaccio verso sud-est, dell'edificio ed hanno una destinazione d'uso residenziale. Attualmente è presente solo la struttura in cemento armato dell'edificio e la guaina bituminosa di impermeabilizzazione del solaio di copertura del sottostante piano interrato. Le due unità sono completate da porzioni di giardino esterno ad uso esclusivo (attualmente non delimitate da recinzioni). La terza unità, sempre a piano terra, è costituita dall'ampia zona interessata dalla presenza dei due tunnel in laterizio costituenti la vecchia fornace dismessa. Per circa due terzi della lunghezza dei tunnel sono presenti due fasce laterali porticate ad ulteriore protezione dell'antica struttura industriale dismessa. In questo caso la destinazione d'uso prevista è terziaria con particolare vocazione ad una possibilità di utilizzo museale o espositivo anche commerciale. Anche in questo caso è presente solo la parte strutturale dell'edificio ed il riempimento ghiaioso della zona porticata esterna ai due tunnel della fornace. Il Condominio è formalmente costituito e l'amministratore è ██████████

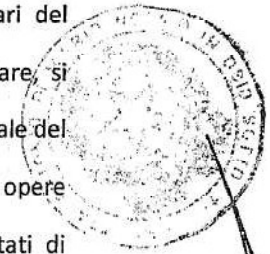
██████████ L'edificio presenta una buona disposizione ed è collocato su un'area ben distanziata dagli altri edifici contigui di pari altezza o più bassi. Ne risultano soleggiamento ed arieggiamento complessivamente buoni. Le principali caratteristiche esterne della palazzina sono: rivestimento delle facciate in intonaco civile tinteggiato, serramenti esterni, dotati di vetri doppi, in legno con ante cieche di oscuramento, terrazzi in c.a. con pavimento in ceramica e con parapetti in acciaio



zincato, tetto a falde inclinate con finitura esterna in lamiera metallica. L'edificio è dotato dei servizi di acqua, energia elettrica, telefono, allacciamento fognario, antenna TV, citofono. Il riscaldamento delle unità al rustico è previsto del tipo a caldaia autonoma a gas metano.

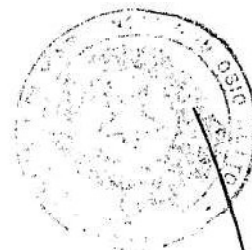
Le porte delle parti comuni del piano interrato sono del tipo antincendio (REI) secondo le necessità derivanti dalla presenza dell'autorimessa interrata soggetta alle norme di prevenzione incendi ed al relativo controllo dei VVF. I corselli comuni ed il box hanno pareti in c.a., solai in lastre predalles cementizie, pavimenti in battuto di cemento. L'accesso carrale a piano interrato avviene da unica rampa con pavimento in basolato di beola. E' presente un cancello carrale con azionamento meccanico-elettrico telecomandato e temporizzato e cancello pedonale per uscita di sicurezza. I corselli ed i box sono dotati di impianto elettrico. I box sono chiusi con porta basculante in acciaio zincato. E' presente la rete idrica antincendio dotata di alcune cassette UNI45 con relativa manichetta e lancia. Sono presenti estintori portatili e cartellonistica di sicurezza. Si precisa che la certificazione di agibilità dovrà essere verificata ed eventualmente adeguata in sede di rogito finale.

Per quanto riguarda le specifiche di valorizzazione delle unità immobiliari del presente lotto si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 3. In particolare, si evidenzia che risulta ancora pendente il perfezionamento della chiusura formale del rapporto contrattuale con il Comune di Ranica in merito all'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Risulta che gli appartamenti già venduti siano già dotati di propria agibilità, giusti gli atti notarili già stipulati. Le unità immobiliari del presente lotto sono al rustico (realizzate solo le parti strutturali). La singola "scheda unità" allegata riporta il dettaglio di quanto ancora mancante con la stima del relativo importo dei lavori e delle annesse spese tecniche. Si precisa infatti che per la realizzazione dei suddetti lavori l'acquirente deve provvedere in proprio anche presentando la relativa pratica edilizia comunale con i connessi inizio/fine lavori e



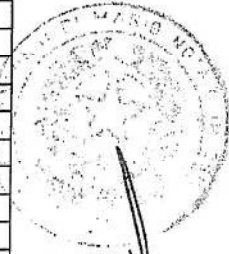
pratica di agibilità finale. Si riporta di seguito il prospetto riassuntivo della stima complessiva dell'intero presente lotto omogeneo seguito dall'elenco completo delle varie unità immobiliari peritate. Nelle tabelle sono riportati i dati individuativi (n. posizione peritale ed estremi catastali), la consistenza commerciale, la stima del relativo valore commerciale di "ordinata dismissione", la stima degli oneri delle attività tecnico/amministrative da eseguirsi per il relativo completamento, la stima dell'adeguamento del valore alle attuali condizioni di mercato riscontrate, la stima finale del conseguente valore commerciale "ridotto" (sempre in condizioni di "ordinata dismissione").

LOTTO OMOGENEO n. 9	RANICA – VIA ZANINO COLLE s.n.c.
valore comm. di mercato di rif.	€ 1.052.800,00
a detrarre spese tec./lavori int./ag.	€ 836.700,00
- incidenza "car. di sito/mercato loc." per ord. dismissione	=
val. com. rid. ordinata dismissione	€ 216.100,00



N. POS.	56
Proprietà	100%
Piano	T-1
Foglio	4
Mappale	415
Sub	846
tipologia	rustico - antiche fornaci
cat.	F/3
classe	
vani	
rendita	
nota	destinazione uso terziario / ora solo struttura
lavori da integrare	esteni ed interni
- spese tecniche	=
- spese lavori integrativi	=
- spese agibilità finale	=
necessità sgombero mat.	=
locato / occupato da terzi	=
mq. comm.	550
val. unitario di mercato di riferimento	€ 1.300,00
valore comm. di mercato di rif.	€ 715.000,00
a detrarre spese tec./lavori integr./ag.tà	€ 616.000,00
- incidenza "caratt. di sito/di mercato locale" per ordinata dismissione	€
val. com. rid. ordinaria dismissione	€ 99.000,00

N. POS.	57
Proprietà	100%
Piano	S1
Foglio	4
Mappale	415
Sub	812
tipologia	box
cat.	C/3
classe	2
mq cat.	16,0
rendita	35,53
note	=
lavori da integrare	=
- spese tecniche	=
- spese lavori integrativi	=
- spese agibilità finale	=
necessità sgombero mat.	=
locato / occupato da terzi	=
mq. comm./posti auto non.	1
box (coef. superf.)	0,8418
box (coef. LU/LA)	1
box (alt. coef.)	1
val. unitario di mercato di riferimento	€ 17.000,00
valore comm. di mercato di rif.	€ 14.300,00
a detrarre spese tec./lavori integr./ag.tà	€ 1.100,00
- incidenza "caratt. di sito/di mercato locale" per ordinata dismissione	€
val. com. rid. ordinaria dismissione	€ 13.200,00



LOTTO OMOGENEO n. 11	TRESCORE B.NO - VIA AMINELLA
valore comm. di mercato di rif.	€ 51.500,00
a detrarre spese tec./lavori int./ag.	=
- incidenza "car. di sito/mercato loc." per ord. dismissione	=
val. com. rid. ordinata dismissione	€ 51.500,00

N. POS.	59
Proprietà	100%
Piano	T
Foglio	8
Mappale	1026
Sub	709
tipologia	box
cat.	C/6
classe	2
mq cat.	40,0
rendita	90,90
note	locale con 4 posti auto
lavori da integrare	=
- spese tecniche	=
- spese lavori integrativi	=
- spese agibilità finale	=
necessità sgombero mat.	=
locato / occupato da terzi	=
mq. comm./posti auto nom.	2
box (coef. superf.)	1,333
box (coef. LU/LA)	1,05
box (altri coef.)	1,15
val. unitario di mercato di riferimento	€ 16.000,00
valore comm. di mercato di rif.	€ 51.500,00
a detrarre spese tec./lavori integr./ag.tà	€ -
- incidenza "caratt. di sito/di mercato locale" per ordinata dismissione	€ -
val. com. rid. ordinaria dismissione	€ 51.500,00

15.0 Lotto 12 - SERIATE - VIA G. MARCONI, 36

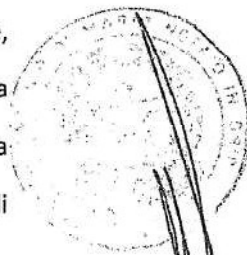
L'unità immobiliare del presente lotto n. 12 (un box singolo) fa parte di un complesso immobiliare pluripiano con residenze, uffici e negozi (al piano terra). L'edificio è in posizione decentrata ma dotata di tutti i principali servizi pubblici (trasporto pubblico interurbano, scuole primarie, posta, chiesa, impianti sportivi,



banche e supermercati, ecc.). La costruzione dell'edificio risale al 1988 ed è relativa al titolo autorizzativo n. 197/88 del 11/10/1988 e 197-A del 22/11/1991 - Comune di Seriate (BG). L'autorimessa, in particolare, è soggetta al controllo dei VVF. La dotazione impiantistica antincendio comprende la rete idrica antincendio, dotata di cassette UNI45 con relativa manichetta e lancia. Sono presenti estintori portatili e cartellonistica di sicurezza. Il corsello comune ed il box hanno pareti in c.a., solai in lastre predalles cementizie, pavimenti in battuto di cemento. L'accesso carrale al piano interrato avviene da unica rampa con pavimento in battuto di cemento con finitura a lisca di pesce. E' presente un cancello carrale con azionamento elettromeccanico telecomandato e temporizzato. Il corsello ed il box sono dotati di impianto elettrico. Il box è provvisto di porta basculante in acciaio zincato. Si precisa che la certificazione di agibilità dovrà essere verificata ed eventualmente adeguata in sede di rogito finale.

Per quanto riguarda le specifiche di valorizzazione delle unità immobiliari del presente lotto si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 3. Si riporta di seguito il prospetto riassuntivo della stima complessiva del presente lotto omogeneo seguito dalla tabella specifica della relativa unità immobiliare peritata riportanti i dati individuativi (n. posizione peritale ed estremi catastali), la consistenza commerciale, la stima del relativo valore commerciale di "ordinata dismissione", la stima dell'adeguamento del valore alle attuali condizioni di mercato riscontrate, la stima finale del conseguente valore commerciale "ridotto" (sempre in condizioni di "ordinata dismissione").

LOTTO OMOGENEO n. 12	SERiate - VIA G. MARCONI, 36
valore comm. di mercato di rif.	€ 17.100,00
a detrarre spese tec./lavori int./ag.	=
- incidenza "car. di sito/mercato loc." per ord. dismissione	=
val. com. rid. ordinata dismissione	€ 17.100,00



posto in Trescore via Aminella. Per quanto riguarda le specifiche di valorizzazione delle unità immobiliari del presente lotto si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 3. Si riporta di seguito il prospetto riassuntivo della stima complessiva del presente lotto omogeneo seguito dalla tabella specifica della relativa unità immobiliare peritata riportante i dati individuativi (n. posizione peritale ed estremi catastali), la consistenza commerciale, la stima del relativo valore commerciale di "ordinata dismissione", la stima dell'adeguamento del valore alle attuali condizioni di mercato riscontrate, la stima finale del conseguente valore commerciale "ridotto" (sempre in condizioni di "ordinata dismissione").

LOTTO OMOGENEO n. 13	TERRENI VARI
val. com. rid. ordinata dismissione	€ 23.200,00

N. POS.	B1
Proprietà	100%
Piano	
Foglio	11
Mappale	5124
Sub	
tipologia	terreno in Bergamo via Volta
cat.	"vigneto"
classe	
mq cat.	960,0
rendita	
note	Interno parco colli, in disuso
val. unitario di mercato di riferimento	€ 12,00
valore comm. di mercato di rif.	€ 11.500,00
val. com. rid. ordinaria dismissione	€ 11.500,00

N. POS.	B2
Proprietà	20%
Piano	
Foglio	92
Mappale	54
Sub	
tipologia	terreno in Bergamo via Grumello
cat.	porzione strada sterrata
classe	
mq cat.	200,0
rendita	
note	interno parco colli, in disuso
val. unitario di mercato di riferimento	€ 60,00
valore comm. di mercato di rif.	€ 2.400,00
val. com. rid. ordinaria di smissione	€ 2.400,00



Martinengo (BG), 14/02/2023

Spett.le Procedura
Concordato preventivo
Tribunale BG n. 28/2019
[REDACTED]

Oggetto: RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA INERENTE LE POSIZIONI N. 54 e 54 DELLA PERIZIA DEL 9/3/2020 E DEL 3/8/2020 (INTEGRAZIONE COVID) – RANICA via Zanino colle s.n.c.

Il sottoscritto Ing. Marco Carrara, [REDACTED] scritto all'Ordine degli Ingegneri di Bergamo al n. 1802, in qualità di estensore delle perizie in oggetto, con la presente, con riguardo alle due potenziali unità immobiliari con numero di posizione peritale 54 e 55 (Comune di Ranica (BG) – via Zanino colle, s.n.c.) riferisce in merito agli approfondimenti svolti in considerazione di nuove ed ulteriori informazioni reperite a riguardo.

Nel condominio di cui fanno parte le due potenziali unità immobiliari suddette (ora accatastate in F3 – in costruzione – ma, come noto, prive di ogni attuale oggettiva consistenza edilizia, se non per la parte strutturale del relativo intero complesso edilizio) è stata deliberata la procedura per poter usufruire delle agevolazioni superecobonus 110%.

Il condominio ha incaricato un professionista per la procedura superecobonus 110% (pratica CILAS compresa) ed un secondo tecnico (arch. Persico) per la verifica della conformità urbanistico/edilizia del condominio stesso e per la predisposizione della relativa pratica in sanatoria al fine di rendere legittima la procedura di superecobonus 110%.

Quest'ultimo professionista ha riscontrato, nella documentazione depositata in Comune di Ranica, che l'ultima definizione progettuale autorizzata sul sedime delle suddette due unità immobiliari in analisi era un'unica unità immobiliare, di dimensioni più ridotte, connotata da una destinazione urbanistica "commerciale" (vedi relativo schema grafico).

Avvisati della discrepanza, anche per avere indicazioni in merito su come procedere tenendo pure conto – per quanto possibile - delle esigenze della Procedura concorsuale in indirizzo, ho provveduto a confrontarmi con il tecnico suddetto e con i tecnici dell'amministrazione comunale.

Da detto confronto emerge quanto segue:

- 1) La documentazione catastale rappresentante le due potenziali unità immobiliari a destinazione residenziale, consegnatemi per la relativa valorizzazione, non ha nessun riscontro oggettivo in corrispondenti pratiche edilizie assentite. Pertanto la relativa valorizzazione peritale iniziale è nulla. Si rende necessario, in ogni caso, anche al fine di opportunamente allineare la documentazione catastale alla relativa pratica edilizia originaria (Piano di recupero), provvedere alla variazione catastale (elaborato planimetrico e docfa) in modo da riscontrare – catastalmente - la consistenza dell'originaria unità immobiliare a destinazione commerciale assentita.
- 2) Il Comune di Ranica ha consentito il deposito della CILAS superecobonus 110% del condominio, in modo da non bloccare il relativo iter, pur nelle more della presentazione della relativa pratica in sanatoria (comunque necessaria).
- 3) Nella suddetta urgente pratica di sanatoria (in capo ad Arch. Persico), al fine di poter pensare ad un possibile mantenimento della volumetria originariamente assentita (la relativa Convenzione urbanistica è comunque ora scaduta) si sarebbe stabilito di evidenziare sugli elaborati grafici, in merito alla previsione edilizia originaria di competenza [REDACTED] la condizione di "stato in pristino dell'originaria previsione progettuale" (con colorazione azzurra) che però ha, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale, la possibilità di estrinsecarsi concretamente nella misura in cui, entro e non oltre la fine lavori della CILAS condominiale (stimabile a fine anno 2023), venga realizzato il tavolato esterno intonacato (con relative finestre e porte) delimitante il volume assentito. In caso contrario, alla scadenza del suddetto termine (fine lavori CILAS), non sarebbe più possibile procedere con il recupero di detto volume (che andrebbe quindi perso). In tal caso dovrà essere redatta ulteriore integrazione alla

pratica in sanatoria condominiale con evidenziazione dell'originario immobile commerciale con colorazione gialla (mancata realizzazione).

Al fine della valutazione della convenienza, da parte della Procedura, a mettere in atto tutto quanto necessario per mettersi nelle condizioni di procedere con una nuova messa all'asta del bene residuo segnalo quanto segue:

- 1) Il bene potenziale residuo sarebbe un'unità immobiliare di circa 90 mq. commerciali (300 mc.) di cui si rende necessario mettere in atto pratiche edilizie e attività edili per la formazione del solo relativo tavolato perimetrale intonacato per il mantenimento della relativa consistenza autorizzata. Il definitivo completamento integrale edilizio sarebbe in capo all'acquirente.
- 2) Si stima che le annesse spese tecniche e realizzative possano essere rispettivamente di € 5.000 (escluso allineamento catastale propedeutico) e € 12.000 oltre a IVA e Casse professionisti. Per un totale di circa € 21.000,00.
- 3) La valorizzazione del prezzo a base d'asta iniziale del bene residuo (considerato la presenza della sola struttura portante, dell'eventuale solo tavolato perimetrale intonacato completo delle relative forometrie e della manifesta difficoltà, anche evidenziata nel corso degli anni passati, a reperire adeguati interessamenti per spazi commerciali nel sito in oggetto) può essere valutato pari a:
 $90 \text{ (sup. comm.)} * 1500 \text{ €/mq. (vedi allegato)} * 0.25 \text{ (consistenza edilizia)} * 0.8 \text{ (carenza di mercato)} = € 27.000,00$

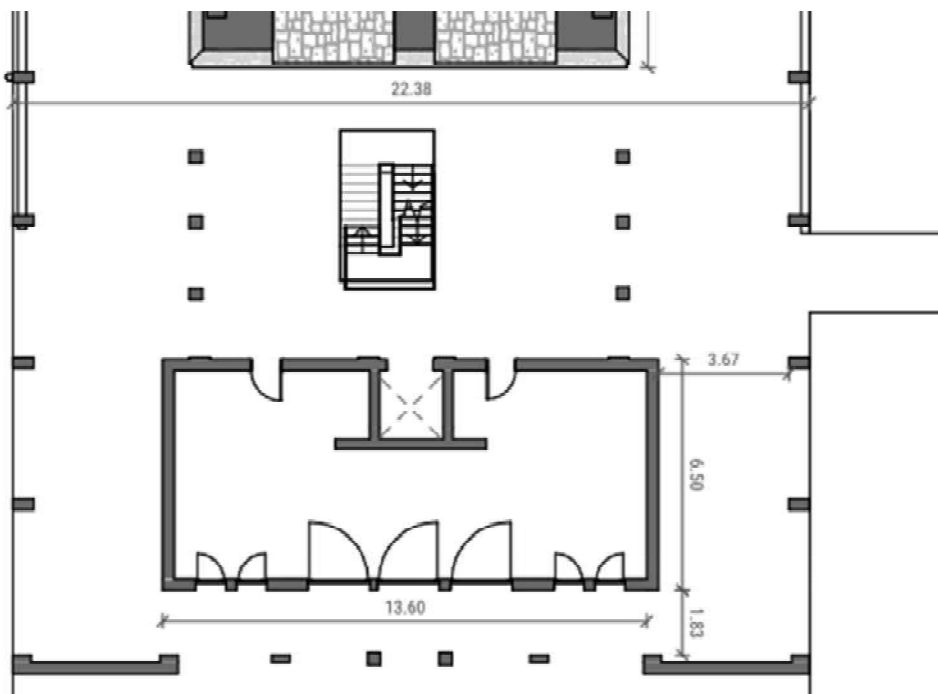
Resto a disposizione per eventuali ulteriori necessità in merito e porgo cordiali saluti.

Ing. Marco Carrara



ALLEGATI:

- Schema grafico unità immobiliare (commerciale) originariamente autorizzata in sede di Piano di Recupero.



- Estratto valori OMI Ranica / Negozi anno 2022

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: RANICA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	290	415	L	1,8	2,5	N
Negozi	Normale	1100	1450	L	4	5,4	N
Negozi	Ottimo	1300	2100	L	4,4	7,9	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

geo

22:11 12/02/2023