

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

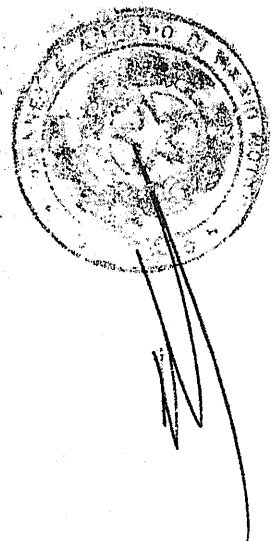
1.0 - DATI ANAGRAFICI E PROFESSIONALI DEL PERITO.

Dott. Ing. Carrara Marco, nato a Bergamo il 18.09.1964, residente a Bergamo in via Pizzo Recastello 4/c, C.F. CRRMRC64P18A794Z, laureato in ingegneria civile edile al Politecnico di Milano il 24.10.1989, esame di Stato a Milano l'11.01.1990, 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, [REDACTED] Liquidatore della

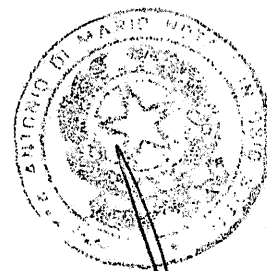
[REDACTED] l'incarico per la redazione della perizia di stima degli immobili di proprietà della suddetta Società, elencati nella tabella riassuntiva dalla stessa fornita, il sottoscritto Perito, esaminata la tabella; svolte le verifiche catastali al fine di individuare tutte le unità immobiliari di proprietà 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 ostative 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.



19.0 Lotto 14 - BENI MOBILI (descrizione sommaria)

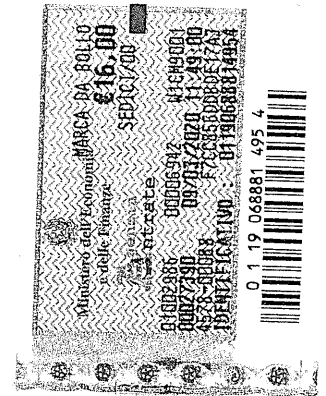
Con riferimento al riepilogo libro cespiti (beni mobili) della Società al 31/10/2019, fornitomi dalla Società in data 6/3/2020, è stato svolto in pari data un sopralluogo

Pag. 73 di 77
07/03/2020

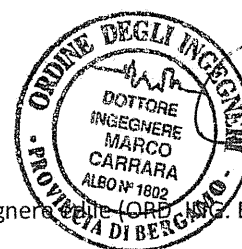
Carrara Marco Ingegnere ed. n. 1802



di accertamento sommario dell'effettiva consistenza degli stessi presso i due depositi siti in Seriate via Decò e Canetta n. 43 e via Francesco Nullo (di fronte al civico 30). Visto quanto riscontrato sommariamente ed a campione sul posto, si riporta di seguito il prospetto riassuntivo della stima complessiva del presente lotto omogeneo seguito dalla specifica tabella riportante il succitato riepilogo dei beni mobili della Società, con l'importo residuo alla data del 4/11/2019 e il corrispondente importo prudenziale sommario di stima alla stessa data, ricavato dal riscontro delle quantità sommarie e delle condizioni di possibile utilizzabilità residua dei beni. Detti valori sono riferibili alle condizioni di "ordinata dismissione" atteso che un'eventuale necessità di procedere con una modalità di "rapido realizzo" comporterebbe una riduzione degli stessi anche del 40-45%.



LOTTO OMOGENEO n. 14	BENI MOBILI
Importo storico residuo riepilogo libro cespiti al 4/11/2019	€ 913.000,00
A dedurre valore di riscontro sommario consistenza e utilizzabilità residua alla stessa data	€ 865.000,00
valore ridotto prudenziale di stima sommaria in condizioni di ordinata dismissione	€ 48.000,00

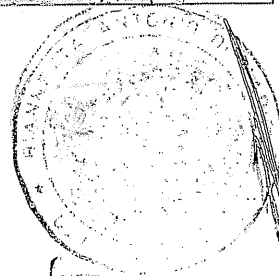


RIEPILOGO LIBRO CESPITI al 31/10/2019

n.	descrizione	n.	valore storico al 04/11/2019	tra cui	valore amm.to residuo al 04/11/2019	importo prudenziale sommario di stima	tra cui
1	IMMOBILI		26.440,00 €		14.413,00 €	- €	- €
2	COSTRUZIONI LEGGERE		99.763,00 €		- €	2.100,00 €	- €
	BOX/CABINE/BAGNI/BARACCHE			22.894,05 €			2.060,46 €
	STRISCONI/CARTELLI			4.007,50 €			- €
3	IMPIANTI E MACCHINARI		280.278,00 €		2.221,00 €	6.300,00 €	- €
	GRU VARIE:			61.814,00 €			5.563,26 €
	GRU ALFA MATR 183/83						
	GRU SIMMA 1646						
	GRU SIMMA 1036						
	GRU SIMMA 1250						
	GRU CATTANEO CM 35						
	QUADRI/CONVERTITORI/FARETTI			8.741,51 €			786,74 €
	CASSEFORME METALLICHE			12.697,36 €			- €
	PANNELLI ARMATURA X CASSEFORMI			8.312,50 €			- €
4	ATTREZZATURE DI CANTIERE		202.272,00 €		2.977,00 €	16.400,00 €	- €
	PUNTELLI A PIASTRA	5414		51.620,55 €			- €
	TELAI PONTEGGIO	1532		28.814,57 €			2.017,02 €
	TUBI CETA	2302		36.638,57 €			2.564,70 €
	TUBAZIONI VARIE			1.497,86 €			- €
	TAVOLE PONTE/PIANI LAVORO/PARAPETTI			50.356,13 €			3.524,93 €
	PIEDINI/CRAVATTE/BASSETTE/MORSETTI/GOLFARE/SPINOTTI/GIUNTI			22.480,58 €			1.573,64 €
	CONTENITORI PER TELAI E PONTEGGI/CASSE			1.041,27 €			72,89 €
	TERMINALI BTAGONALI/CORRENTI/BOCCOLE/FERMAPIEDI			18.186,43 €			1.273,05 €
	SCALE/SCALETTE/CANCELLETTI/BOTOLE/RUOTE X PONTEGGI			4.955,14 €			346,86 €
	PERNI/GANCI PONTEGGIO			4.273,68 €			299,16 €
	PROIETTORI/LAMPADE/IDROPULITR./AVVITATORI/TRABATTELLI						
	SCALE/CASSE/GENERATORE/TUBI/LAMPADE/PORTE			68.200,26 €			4.774,02 €
5	TENSOSTRUTTURE		251.258,00 €		3.224	21.900,00 €	- €
	ELEMENTI VARI:			127.431,91 €			8.920,23 €
	TENSOSTRUTTURE 10 X 10	8	21				
	TENSOSTRUTTURE 10 X 10	1					
	TENSOSTRUTTURE 10 X 10	1					
	TENSOSTRUTTURE 10 X 10	2					
	TENSOSTRUTTURE 10 X 10	1					
	TENSOSTRUTTURE 10 X 10	1					
	con accessori (tiranti/spicchi/basi/canali/dischi/piastre)						
	TELI/FRONTALINI/PARETI x TENSOSTRUTTURE			185.579,39 €			12.990,56 €
6	MACCHINE UFFICIO ELETTRONICHE		7.088,00 €		377,00 €	- €	- €
7	AUTOVETTURE		37.724,00 €		- €	- €	- €
	MERCEDES ML270 CW036VS						
8	AUTOCARRI		6.363,00 €		- €	1.300,00 €	1.300,00 €
	NISSAN CABSTAR CW755AM						
	FIAT DAYI AD905TR						
9	ALTRI BENI		2.307,00 €		229,00 €	- €	- €
	TOTALI		913.493,00 €		23.441,00 €	48.000,00 €	- €

20.0 – VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA BENI MOBILI

Tutto quanto sopra considerato, atteso che la presente stima si basa sull'ipotesi di "ordinata dismissione" e che un'eventuale necessità di procedere con una modalità di "rapido realizzo" comporterebbe una riduzione degli importi riportati nella



presente perizia anche del 40-45%, si stima che il più probabile attuale valore complessivo medio dei beni mobili sopradescritti sia pari a € 48.000,00 (quarantottomila,00)

Bergamo, 7 marzo 2020

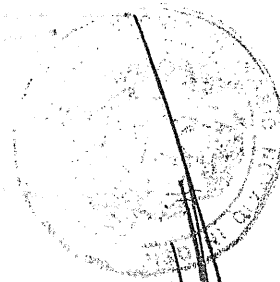
FIRMA DEL PERITO



Marco Carrara

ALLEGATI

- Estratti tabelle valori di riferimento" Bergamo – case e terreni 2019" (11 pag.)
- N. 60+5 "SCHEDE UNITA" riportanti i dati riassuntivi di ogni singola unità immobiliare
- Documentazione fotografica sopralluogo di riscontro dei "BENI MOBILI"



N. 58450 Rep.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

Il nove marzo duemilaventini.

9/3/2020

In Bergamo, nel mio ufficio secondario in via Giuseppe Verdi n. 3.
Davanti a me dr. Antonio Giannetta, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, con residenza in Osio Sotto.

È personalmente comparso il signor:

CARRARA MARCO, nato a Bergamo il 18 settembre 1964 e domiciliato a Bergamo, via Pizzo Recastello n. 4/c, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n. 1802;

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi presenta la perizia che precede, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1, n. 4, del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666.

Quindi io Notaio deferisco il giuramento al comparente, previa seria ammonizione da me Notaio effettuata allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunciando le parole "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la perizia sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità."

Il presente atto, costituito da un foglio, scritto da persona di mia fiducia e in parte da me Notaio per una pagina, è stato da me Notaio letto al comparente.

Notario

Antonio Giannetta

