

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo n. 6/2019 R.G.

FIBERT s.r.l. in liquidazione

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

PERIZIA ESTIMATIVA

BENI IMMOBILI

*Tecnico incaricato: Geom. Eros Locatelli
iscritto all'Albo della Provincia di Bergamo al n. 3108
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n. 197
C.F. LCT RSE 72L04 G856A - P.IVA 03827460167*

*con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
telefono- fax: 035 992621
email: eros.locatelli@geopec.it*

PAGINA VUOTA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

INDICE

PREMESSA GENERALE

I COMUNE DI NEMBRO - VIA RONCHETTI/VIA BORGOGNO

Negozi ed abitazioni

Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 3383,
subalterni 701, 702, 703, 705, 706

II COMUNE DI TORRE BOLDONE - VIA VOLTA

Abitazioni e laboratorio artigianale

Catasto Fabbricati, foglio 8, particella 3109,
subalterni 701, 702, 703

III COMUNE DI TORRE BOLDONE - VIA IMOTORRE

Abitazioni ed autorimessa

Catasto Fabbricati, foglio 8, particella 657
subalterni 1, 2, 3

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

PREMESSA GENERALE

Premesso che:

- con Decreto del 19 aprile 2019 il Tribunale di Bergamo ha dichiarato aperta la Procedura di Concordato Preventivo della Società “Fibert s.r.l.” con sede in via Imotorre n. 9 a Torre Boldone (BG);
- con il medesimo Decreto è stato nominato Commissario Giudiziale della procedura l’Avv. Lodovico Valsecchi;

considerato che:

- il patrimonio della Società “Fibert s.r.l.” comprende numerosi beni immobili, inseriti in tre diversi complessi immobiliari e siti in due Comuni della Provincia di Bergamo. Nello specifico, si tratta di un negozio, un laboratorio artigianale con relativi uffici, un’autorimessa e diverse unità immobiliari a destinazione residenziale;
- l’Avv. Lodovico Valsecchi, Commissario Giudiziale, ha presentato istanza di nomina di un perito estimatore al fine di attribuire un valore ai beni costituenti l’attivo realizzabile;
- il Giudice Delegato, Dott. Giovanni Panzeri, letta l’istanza di cui sopra, in data 20 giugno 2019, ha autorizzato il Commissario Giudiziale ad avvalersi della collaborazione del sottoscritto Geom. Eros Locatelli con l’incarico di “... verificare l’eventuale congruità dei valori di tutti i beni immobili espressi dalla Società Fibert s.r.l. ed, eseguiti opportuni approfondimenti, di indicare quelli ritenuti di attuale possibile realizzo”.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Eros Locatelli, eseguiti i sopralluoghi ed effettuati gli accertamenti ritenuti necessari, si dispone a relazionare in merito all'incarico assegnato.

LIMITI DELL'INCARICO E PRECISAZIONI

Obiettivo del presente elaborato peritale è esclusivamente quello di attribuire un valore ai sotto elencati **beni immobili ubicati in Nembro (BG) e Torre Boldone (BG)**, di proprietà della Società "Fibert s.r.l." con sede in via Imotorre n. 9 a Torre Boldone (BG):

I	COMUNE DI NEMBRO (BG) via Ronchetti / via Borgogno						
	CATASTO	SEZIONE URBANA	FG	PARTICELLA	SUB.	CATEG.	QUOTA VALUTATA
	Fabbricati		19	3383	701	C/1	Proprietà per 1/1
	Fabbricati		19	3383	702	A/3	Proprietà per 1/1
	Fabbricati		19	3383	703	A/3	Proprietà per 1/1
	Fabbricati		19	3383	705	A/3	Proprietà per 1/1
	Fabbricati		19	3383	706	A/3	Proprietà per 1/1

II	COMUNE DI TORRE BOLDONE (BG) via Volta						
	CATASTO	SEZIONE URBANA	FG	PARTICELLA	SUB.	CATEG.	QUOTA VALUTATA
	Fabbricati		8	3109	701	A/2	Proprietà per 1/1
	Fabbricati		8	3109	702	A/2	Proprietà per 1/1
	Fabbricati		8	3109	703	A/10	Proprietà per 1/1

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III	COMUNE DI TORRE BOLDONE (BG)					
	via Imotorre					
CATASTO	SEZIONE URBANA	FG	PARTICELLA	SUB.	CATEG.	QUOTA VALUTATA
Fabbricati		8	657	1	C/6	Proprietà per 1/1
Fabbricati		8	657	2	A/2	Proprietà per 1/1
Fabbricati		8	657	3	A/2	Proprietà per 1/1

Ai fini della definizione del più probabile valore di mercato degli immobili analizzati, nei mesi di luglio ed agosto 2019 si sono compiuti diversi sopralluoghi per individuare i singoli beni, determinarne lo stato di fatto e definirne lo stato di conservazione e possesso. Nello stesso periodo sono stati compiuti gli accessi presso i Pubblici Uffici per attuare tutti gli accertamenti necessari.

In primo luogo, sono state predisposte le indicazioni generali relative ai complessi immobiliari all'interno dei quali sono inseriti gli immobili oggetto di valutazione:

- identificazione e descrizione generali;
- definizione della proprietà e della provenienza;
- esposizione della situazione urbanistica generale;
- elencazione dei vincoli e degli oneri giuridici.

Successivamente, constatata l'effettiva opportunità di provvedere alla valutazione separata dei beni sulla base delle diverse caratteristiche degli stessi, si è provveduto ad eseguire un'analisi puntuale e differenziata per ogni singola unità immobiliare o per gruppi omogenei di immobili.

Le operazioni peritali si sono, quindi, articolate nelle seguenti attività, schematicamente riproposte nei paragrafi dedicati ad ogni singolo bene:

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- identificazione catastale;
- descrizione;
- stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici;
- conformità urbanistico-edilizia;
- certificazione energetica/certificato di destinazione urbanistica;
- consistenza;
- valutazione/giudizio di congruità.

0.1 Identificazione catastale degli immobili.

Sono state eseguite le verifiche di corrispondenza catastale tra i beni individuati e la documentazione reperibile negli archivi dell'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo*.

0.2. Descrizione dei beni.

L'individuazione degli immobili è avvenuta mediante sopralluoghi in loco, nel corso dei quali sono state verificate le caratteristiche materiche, lo stato di fatto e conservazione e l'effettiva consistenza di ogni singolo bene.

0.3 Verifica della proprietà e dello stato di possesso.

Le informazioni inerenti la titolarità dei beni sono state desunte dalle trascrizioni reperibili presso gli archivi dell'*Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare* ed approfondite con la verifica degli atti forniti dal Commissario Giudiziale.

Per la definizione dello stato di possesso dei beni, si è fatto riferimento, oltre che a

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

quanto rinvenibile in sito, alle informazioni fornite dal Commissario Giudiziale.

0.4 Verifica della presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli.

L'accertamento della presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni analizzati è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data dell'apertura della Procedura di Concordato Preventivo, con la rilevazione e ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità di una futura e regolare alienazione.

0.5 Verifica della situazione urbanistica e della relativa conformità.

Si è provveduto ad indicare la collocazione urbanistica dei beni, richiamando le principali norme previste per la zona dagli strumenti urbanistici e lo stato delle convenzioni urbanistiche in essere.

Per i singoli immobili sono state eseguite verifiche di conformità rispetto alla situazione edilizia approvata, provvedendo a compiere accessi presso gli Uffici Tecnici dei Comuni interessati.

0.6 Certificazione energetica e certificato di destinazione urbanistica.

I dati relativi agli *Attestati di Certificazione/Prestazione Energetica* (se disponibili) sono stati reperiti presso gli archivi informatici del Catasto Energetico di Regione Lombardia.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

0.7 Determinazione della consistenza degli immobili.

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle risultanze catastali ed agli elaborati di progetto reperiti. In caso di difformità sono stati eseguiti approfondimenti in sito.

Le superfici così determinate sono state ponderate con l'applicazione di coefficienti che consentissero di rapportarle all'effettiva destinazione d'uso e quindi all'effettivo valore.

0.8 Valutazione dei beni.

Per esprimere una corretta valutazione dei beni sono stati analizzati i seguenti elementi:

- prezzi riportati in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene;
- valori medi di stima propagati da pubblicazioni ed osservatori immobiliari;
- inserzioni pubblicitarie diffuse da agenzie immobiliari;
- informazioni di addetti operanti nel settore.

Ai valori medi di mercato così determinati sono stati applicati correttivi che tenessero conto delle caratteristiche degli immobili: il grado di finitura del fabbricato, lo stato di conservazione, la prossimità a centri di particolare interesse, l'importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, l'efficienza dei servizi e della viabilità della zona.

Si sottolinea che per la quotazione dei beni sono stati definiti i più probabili valori previsionali medi ordinari, che potranno discostarsi dal prezzo effettivamente negoziato in conseguenza di una reale trattativa, dipendente non solo dalle

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

mutevoli ed imprevedibili condizioni di mercato, ma anche da fattori soggettivi quale, ad esempio, la differente capacità negoziale delle Parti.

A scopo prudenziale, per ogni singolo bene è stata ipotizzata anche una riduzione del valore che tenga conto della particolare situazione dei beni e della necessità di procedere ad una "vendita forzata": il relativo valore è, pertanto, definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Si precisa che l'eventuale vendita di tutti i beni analizzati, essendo effettuata nell'esercizio d'impresa, potrà essere soggetta ad I.V.A. nella misura stabilita dalla normativa in vigore al momento della vendita.

ALLEGATI

Tutta la documentazione richiamata nell'elaborato peritale ed eventualmente non allegata è reperibile presso gli Uffici *dell' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali* o presso le sedi dei Notai che hanno redatto le singole formalità richiamate o presso gli Uffici Tecnici dei Comuni in cui sono ubicati gli immobili.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I COMUNE DI NEMBRO -
VIA RONCHETTI / VIA BORGOGNO

Negozi e abitazioni

**Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 3383
subalterni 701, 702, 703, 705, 706**

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE

I.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

I.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

I.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

I.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

I.2.1 NEGOZIO (SUB. 701)

I.2.2 ABITAZIONE (SUB. 702)

I.2.3 ABITAZIONE (SUB. 703)

I.2.4 ABITAZIONE (SUB. 705)

I.2.5 ABITAZIONE (SUB. 706)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

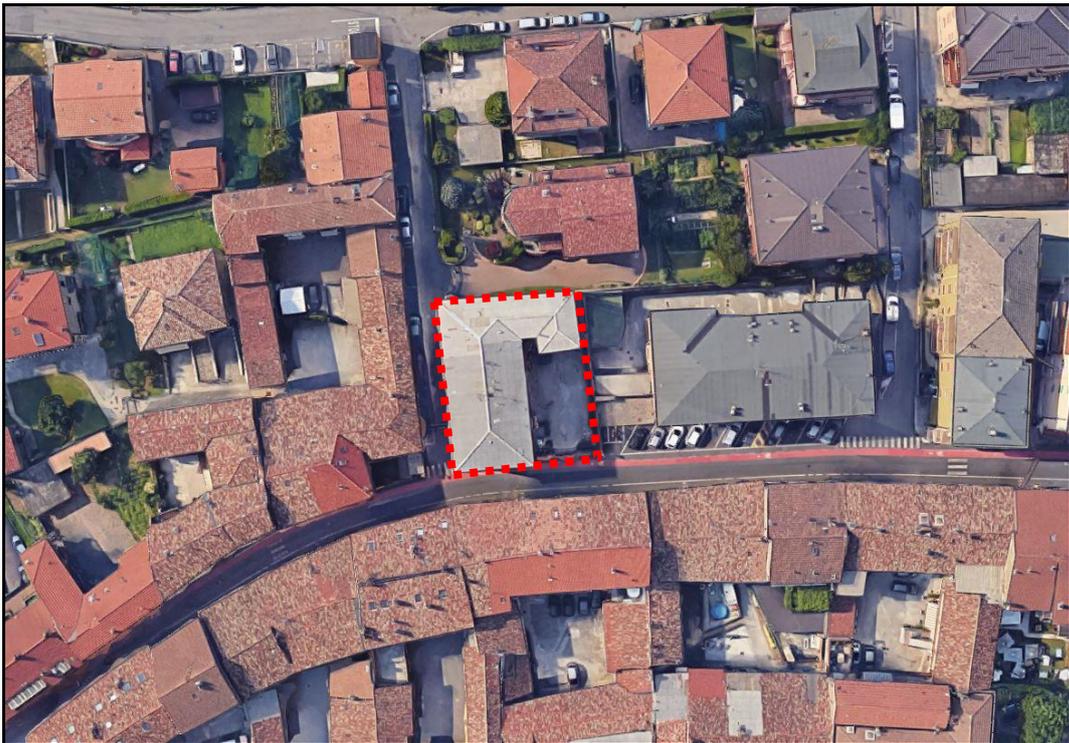
Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono un negozio e quattro abitazioni realizzate negli anni Cinquanta e Sessanta del secolo scorso ed ubicate a Nembro (BG) in via Ronchetti angolo via Borgogno, all'interno di un fabbricato denominato "Condominio Borgogno" [rif. Immagine 1.1.A].



1.1.A – Ripresa aerea del "Condominio Borgogno"

L'area è posta in zona centrale del Comune di Nembro ed è circondata da insediamenti residenziali.

La zona è caratterizzata da una buona presenza di servizi ed è posta in prossimità

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

di una strada di particolare rilevanza per i collegamenti della zona e per l'intensità del traffico presente (strada provinciale n.671 "della Valle Seriana").

Il lotto si inserisce in un ambiente pede-collinare, ad una distanza di circa 9 chilometri dal centro della città di Bergamo e di circa 58 chilometri dal centro della città di Milano.

Il casello autostradale di Bergamo per l'accesso all' "Autostrada A4 – Torino-Trieste", principale via di connessione ai più importanti centri della Lombardia e del nord Italia, si trova a circa 10 chilometri, mentre l'Aeroporto Internazionale di Orio Al Serio dista circa 12 chilometri.

Il complesso edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione è un Condominio costituito da tre piani fuori terra con un ampio cortile esterno comune.

Al piano terra sono presenti due negozi, un magazzino, una tettoia e due abitazioni, al piano primo sono presenti tre abitazioni, mentre al piano secondo si trovano quattro abitazioni [rif. Fotografie 1.1.B].

Alcune unità immobiliari al piano terra sono accessibili direttamente da via Ronchetti e da via Borgogno, la maggior parte delle altre unità è raggiungibile per mezzo di due vani scala collegati direttamente a via Borgogno, in corrispondenza dei civici nn. 2 e 4, mentre altri immobili posti al piano terra hanno accesso dal cortile esterno comune, collegato con accesso carrabile a via Ronchetti in corrispondenza del civico 8 [rif. Fotografie 1.1.B].

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



Vista sud-est del complesso immobiliare



Vista sud-ovest del complesso immobiliare



Prospetto est del complesso immobiliare



Prospetto ovest del complesso immobiliare



Prospetto nord del complesso immobiliare



Cortile comune

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



Ingresso del vano scala comune



Vano scala comune

1.1.B – Fotografie generali del complesso immobiliare

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono di tipo tradizionale, con strutture portanti in calcestruzzo armato e muratura e solai in latero-cemento; copertura a falde con gronde in calcestruzzo intonacato e manto di copertura con elementi in *cemento-amianto*; lattonerie in rame con terminali dei pluviali in ghisa; tamponamenti perimetrali in muratura intonacata con zoccolatura in graniglia al piano terra; balconi con struttura in calcestruzzo armato e parapetti in ferro verniciato; soglie in pietra naturale, davanzali e contorni in pietra artificiale; serramenti in parte in legno e vetro semplice, in parte in pvc e vetro-camera, tapparelle in pvc; portoncini blindati d'ingresso ai vani scala con specchiatura in vetro; vani scala con gradini e pavimentazione pianerottoli in graniglia, pareti e soffitti con intonaco tinteggiato, parapetti scale in ferro verniciato; cortile esterno con pavimentazione in calcestruzzo.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato oltre sessanta anni fa; il

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

fabbricato e le relative aree comuni si presentano, nel complesso, in sufficiente stato di conservazione e sono caratterizzati da finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 19 (foglio logico 9 al Catasto Terreni) del Comune di Nembro [rif. Immagine 1.1.C].



1.1.C – Estratto di mappa catastale, foglio logico 9, particella 3383

La sagoma del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili analizzati è rappresentata solo in modo parziale sulla mappa catastale.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Le unità immobiliari del complesso edilizio che verranno di seguito valutate sono individuate con i seguenti identificativi catastali [Allegato I-01 - rif. Tabella 1.1.D]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di		NEMBRO (BG) Via Ronchetti / via Borgogno		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	19	3383	701	C/1	1	37 mq	Euro 951,62
	19	3383	702	A/3	2	5 vani	Euro 361,52
	19	3383	703	A/3	2	3 vani	Euro 216,91
	19	3383	705	A/3	2	4 vani	Euro 289,22
	19	3383	706	A/3	2	3 vani	Euro 216,91

1.1.D - Tabella degli identificativi catastali

Ogni singolo immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo 1.2.

Valutazione delle singole unità immobiliari.

Le unità immobiliari trattate partecipano alla proporzionale comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge, tra cui sono compresi il cortile ed i vani scala.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'attuale proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione risulta in capo alla società "Fibert s.r.l.", con sede a Torre Boldone (BG), cod. fisc. 02945990162, per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di		NEMBRO (BG) Via Ronchetti / via Borgogno	
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	DIRITTO	QUOTA OGGETTO DI VALUTAZIONE
	19	3383	701	C/1	Proprietà	1/1
	19	3383	702	A/3	Proprietà	1/1
	19	3383	703	A/3	Proprietà	1/1
	19	3383	705	A/3	Proprietà	1/1
	19	3383	706	A/3	Proprietà	1/1

1.2.A – Tabella delle quote analizzate e dei diritti

Alla società "Fibert s.r.l.", gli immobili sono pervenuti dalla [REDACTED] per la quota di 1/1 in ragione della piena proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Alessandro Fieconi stipulato il 28 aprile 2003, al n. 117852/21177 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 02 maggio 2003 ai nn. 22214/14435 [Allegato I-07].

Alla [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in data antecedente il ventennio, in forza di:

- atto di assegnazione a firma del Notaio Antonia Raffaelli stipulato in data 04 ottobre 1995 al n. 4450/1057 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 02 novembre 1995 ai nn. 32438/23852 [Allegato I-

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

05];

- ricongiungimento di usufrutto del 15 febbraio 1995, protocollo n. 68039, in atti dal 28 febbraio 2002, a seguito di morte [REDACTED]

- successione in morte della [REDACTED]

[REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo l' 11 giugno 1983 ai nn. 14038/11779 [Allegato I-04], con verbale di [REDACTED] sottoscritto in data 10 novembre 1981, n. 19429 cron. – rep. n. 1113 della Pretura Unificata di Bergamo;

- successione in morte [REDACTED] apertasi in data 22 gennaio 1979, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 31 marzo 1981 ai nn. 8405/6527 [Allegato I-03];

con testamento olografo del 08 ottobre 1976 pubblicato con verbale del Notaio Giancarlo Paganoni in data 05 aprile 1979, rep. 8362/3329, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 07 maggio 1979 ai nn. 9525/8061;

- atto di adesione e acquiescenza a testamento, accettazione di eredità, identificazione di immobili assegnati dell' 11 giugno 1979 a firma del Notaio Giancarlo Paganoni, rep. 8467/3378, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 29 giugno 1979 ai nn. 13709/11590, variata in data 24 ottobre 2005 [Allegato I-02].

Ai fini della corrispondenza tra gli immobili analizzati e quelli richiamati negli atti sopra elencati, si precisa che gli attuali subalterni 701, 702, 703, 705 e 706 della particella 3383 sono derivati per "divisione, fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione" degli originari subalterni 2, 3, 4, 8, 10, 12 in forza di variazione del 20 maggio 2005, protocollo n. BG0114920 in atti dal 20 maggio 2005.

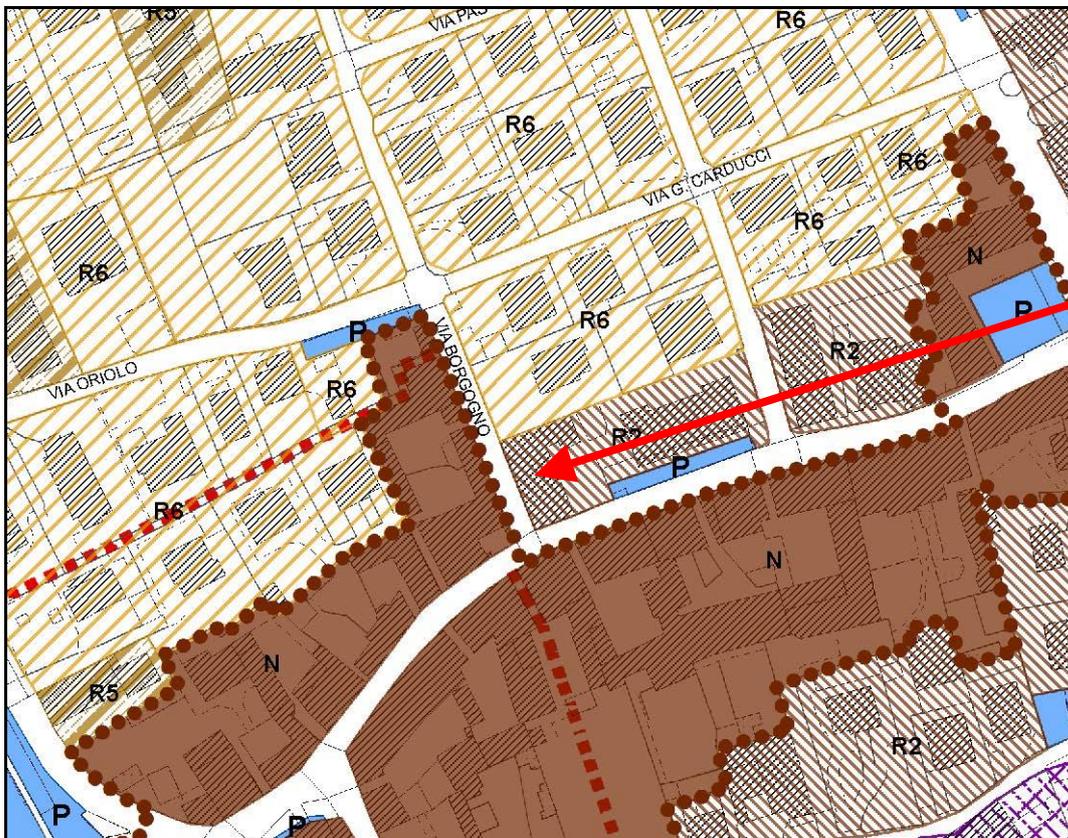
=====

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Nembro (BG) è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con Atto n. 468 del 21 maggio 2018, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 27 giugno 2018 e pubblicato sul BURL n. 32 – Serie Avvisi e Concorsi in data 08 agosto 2018 [rif. Immagine 1.3.A].



1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

LEGENDA

Ambito residenziale



Tessuto fortemente consolidato a prevalente destinazione residenziale - R2 (art.21 NTA PdR)

Il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia è compreso nel “*Tessuto fortemente consolidato a prevalente destinazione residenziale - R2*”, disciplinato dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente.

In tali ambiti sono ammessi tutte gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 comma 1 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., compresa la ristrutturazione attuata mediante la demolizione e ricostruzione.

Gli interventi in quest'ambito debbono essere effettuati con il massimo rispetto di tutti gli eventuali ritrovamenti o delle presenze di elementi di significato storico, architettonico o documentario, e comunque essere improntati alla realizzazione di costruzioni con caratteri compositivi esteriori semplici e coerenti con il contesto in cui l'immobile si inserisce.

Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:

- altezza del fabbricato $H = 9,50$ m per il Capoluogo, per gli interventi di demolizione e ricostruzione
- indice di distacco minimo $D = 0,5$
- indice di piantumazione $I_{np} = 1$ albero ogni 100 mq di area e 10 mq di arbusti ogni 150 mq di area.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Situazione urbanistico – edilizia del complesso immobiliare

Nel corso degli accertamenti compiuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nembro è stato possibile individuare i seguenti titoli abilitativi in forza dei quali è stato realizzato il complesso edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione:

- “Autorizzazione per costruzioni edilizie” rilasciata dal Comune di Nembro il 30 dicembre 1953 [Allegato I-11], per la ricostruzione di un fabbricato con destinazione residenziale.
- “Autorizzazione per costruzioni edilizie” rilasciata dal Comune di Nembro il 01 ottobre 1954, prot. 3976 [Allegato I-12], per modifiche alla ricostruzione di un fabbricato, con destinazione mista residenziale, artigianale e commerciale.

In data 21 marzo 1955 è stata depositata una domanda di modifica del progetto del fabbricato [Allegato I-13]. Non è stato trovato alcun documento che attesti un riscontro circa all'accoglimento o meno dell'istanza da parte del Comune di Nembro.

- “Autorizzazione di abitabilità di casa” rilasciata dal Comune di Nembro il 06 novembre 1956 [Allegato I-14] per l'edificio ad uso abitazioni e negozi.
- “Licenza di costruzione” rilasciata dal Comune di Nembro il 17 febbraio 1964 [Allegato I-15], per la sopraelevazione di fabbricato esistente.
- “Autorizzazione” prot. n. 2310 rilasciata dal Comune di Nembro il 10 maggio 1966 [Allegato I-16], per modifiche alla sopraelevazione di fabbricato esistente.
- “Autorizzazione di abitabilità di casa” rilasciata dal Comune di Nembro il 25 gennaio 1967 [Allegato I-17] per l'edificio ad uso abitazione con autorimessa e magazzino.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nembro non sono state trovate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

La definizione della situazione edilizia dell'intero complesso edilizio in cui sono posti gli immobili analizzati è particolarmente complessa poiché tra le pratiche presenti presso il Comune di Nembro sono stati rinvenuti alcuni elaborati grafici ed istanze che sembrerebbero essere stati depositati presso il Comune ma in merito ai quali lo stesso Comune non avrebbe espresso alcun parere o rilasciato autorizzazioni.

Inoltre, nelle Autorizzazioni e nella Licenza rilasciate vengono inserite prescrizioni inerenti la necessità di mantenere una distanza di 3 metri tra il fabbricato, i confini e le strade adiacenti ed, in particolare, di mantenere un arretramento di 3 metri dalla via Bordogno. Tale prescrizione non è stata rispettata ma, nonostante questo, il Comune ha rilasciato successive licenze ed autorizzazioni di abitabilità che attesterebbero la conformità tra quanto realizzato e quanto approvato [Allegati I-14, I-16, I-17].

La definizione della conformità dell'ingombro planimetrico del fabbricato non è oggettivamente determinabile con i soli elementi a disposizione e l'eventuale adeguamento dell'immobile alle prescrizioni imposte comporterebbe la quasi completa demolizione del fabbricato in cui sono posti gli immobili analizzati, con conseguente annullamento del valore dei beni analizzati.

Tale situazione dovrà essere valutata a livello legale con l'intervento del Comune di Nembro.

Tenuto conto che l'eventuale accertamento della difformità sopra richiamata determinerebbe il completo deprezzamento del valore dei beni analizzati, **le**

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

valorizzazioni esposte nei successivi paragrafi della presente perizia sono da considerarsi strettamente legate all'ipotesi che l'attuale situazione dell'ingombro planimetrico del fabbricato sia da considerarsi autorizzata dal Comune di Nembro.

Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Nembro; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo sono emersi i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trattati:

- *Ipoteca volontaria* derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Banca di Roma S.p.A." con sede a Roma, [REDACTED] e debitore non datore di ipoteca "Fibert s.r.l.", istituita in forza di atto a firma del Notaio Alessandro Fiecconi stipulato in data 28 aprile 2003, al n. 117851 di repertorio ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 02 maggio 2003 ai nn. 22213/5922 [Allegato I-06], oggetto di successive annotazioni presentate il 18 maggio 2010 ai nn. 26864/6670 per erogazione a saldo e l' 11 maggio 2018 ai nn. 21958/2973 per restrizione di beni.
- *Verbale di pignoramento immobili* derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di "Condominio Borgogno" con sede a Nembro, contro "Fibert s.r.l.", emesso dal Tribunale di Bergamo in data 21 gennaio 2010 al n. 114/9 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 02 marzo 2010 ai nn. 11102/6529 [Allegato I-08], oggetto di successive annotazioni presentate l' 11 maggio 2018 ai nn. 21959/2974 per restrizione di beni e l' 11 gennaio 2019 ai nn. 1786/382 per cancellazione.
- *Verbale di pignoramento immobili* derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di "Unicredit S.p.A." con sede a Roma, contro "Fibert s.r.l.", emesso dal

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Tribunale di Bergamo in data 24 novembre 2010 al n. 2776/2010 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 17 dicembre 2010 ai nn. 66702/37719 [Allegato I-09], oggetto di successiva annotazione presentata l' 11 maggio 2018 ai nn. 21960/2975 per restrizione di beni.

- *Decreto di ammissione a concordato preventivo* derivante da atto giudiziario contro "Fibert s.r.l." emesso dal Tribunale di Bergamo in data 19 aprile 2019 al n. 6/2019 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 30 aprile 2019 ai nn. 21558/14241 [Allegato I-10].

Ai fini della corrispondenza tra gli immobili analizzati e quelli richiamati negli atti sopra elencati, si precisa che gli attuali subalterni 701, 702, 703, 705 e 706 della particella 3383 sono derivati per "*divisione, fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione*" degli originari subalterni 2, 3, 4, 8, 10, 12 in forza di variazione del 20 maggio 2005, protocollo n. BG0114920 in atti dal 20 maggio 2005.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Nembro - Ufficio Tecnico;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

=====

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

PAGINA VUOTA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

I.2.1 NEGOZIO (SUB. 701)

I.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [Allegato I-01]:

Catasto dei Fabbricati Comune di Nembro

Foglio 19 Particella 3383 Subalterno 701

Categoria C/1: negozi e botteghe

Classe 1 Consistenza 37 mq Superficie 44 mq Rendita Euro 951,62

Sito in via Ronchetti s.n., piano terra.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze del negozio [rif. Immagine 2.1.A]:

a nord: vano scala comune ed altra unità immobiliare (sub. 702);

ad est: altre unità immobiliari (sub. 702 e sub. 1);

a sud: via Ronchetti;

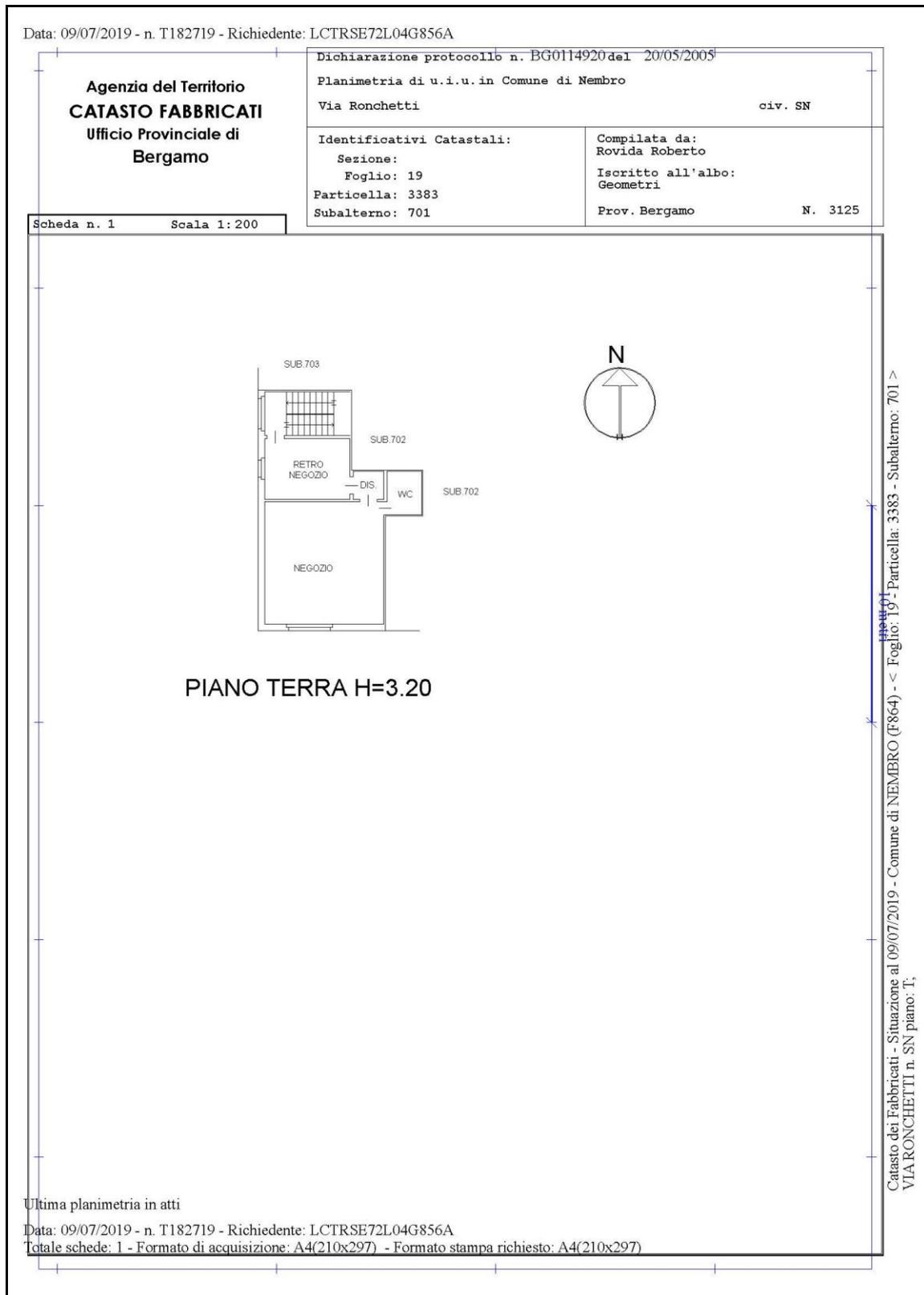
ad ovest: via Borgogno.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



2.1.A – Scheda catastale del negozio (particella 3383, sub. 701)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.1.A] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato una lieve differenza nella rappresentazione dei divisori del disimpegno e l'errata indicazione dell'altezza interna del bagno. Si segnala, inoltre, che per la scala non viene riportata l'indicazione di parte "comune".

Tali difformità non incidono sulla determinazione della consistenza e della rendita del bene.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.1.b DESCRIZIONE

Il negozio occupa la porzione sud-ovest del piano terra del complesso immobiliare in cui è inserito, ed è raggiungibile sia direttamente da via Ronchetti sia da vano scala comune collegato a via Borgogno.

L'unità si sviluppa al piano terra ed è composta da vano negozio, disimpegno, retro-negozio e bagno [rif. Fotografie 2.1.B].

L'altezza interna del negozio è pari a circa 3,20 metri lineari, ad eccezione del bagno con altezza interna di circa 2,60 metri lineari.



Negozio



Negozio



Retro negozio



Bagno

2.1.B – Fotografie del negozio

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Caratteristiche edilizie e costruttive del negozio:

Infissi esterni: vetrina del negozio su via Ronchetti in ferro e vetro
semplice con serranda esterna in metallo; serramento del retro-negozio
in legno e vetro semplice (quest'ultimo rotto) con tapparelle esterne in
pvc.

Infissi interni: porte a battente in legno con specchiatura in vetro.

Pavimenti interni: pavimento in marmette.

Rivestimenti interni: piastrelle per il bagno; zoccolini assenti.

Finitura pareti interne: intonaco tinteggiato.

Finiture soffitti interni: intonaco tinteggiato.

Impianti tecnologici:

- impianto elettrico con canalizzazioni in parte a vista e in parte sottotraccia;
- impianto idrico per il bagno, sanitari e rubinetterie di tipo comune;
- impianto di riscaldamento assente.

Tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nembro non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti.

Non è stato accertato l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti esistenti.

L'unità immobiliare si presenta in insufficiente stato di conservazione; si segnala la presenza di infissi danneggiati, pavimenti e rivestimenti con macchie e parzialmente rimossi, murature con scrostamenti ed efflorescenze.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.1.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

=====

I.2.1.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "I.2.1.c Stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del "Condominio Borgogno" è curata dallo studio "██████████", con sede in via ██████████).

Tra le spese condominiali del complesso immobiliare sono comprese, oltre alle spese di gestione, pulizia e manutenzione del fabbricato e delle relative aree esterne, anche le spese della fornitura idrica.

A titolo indicativo, il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferite al negozio in oggetto è stimabile in circa Euro 330,00.

Si segnala che è già stato approvato un intervento di manutenzione straordinaria inerente il rifacimento della copertura e della facciata nord del Condominio, i cui costi sono stimati in circa Euro 44.600,00, di cui Euro 3.450,92 a carico dell'unità immobiliare analizzata.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "*Capitolo 1.1 Informazioni generali – paragrafo 1.1.3. Situazione urbanistico edilizia*", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra gli elaborati depositati presso il Comune di Nembro e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato la difformità della distribuzione interna, dell'altezza utile interna e delle aperture dell'immobile, oltre al mancato rispetto della normativa igienico-sanitaria in materia di aerazione dei locali.

Nell'ipotesi in cui l'attuale ingombro planimetrico del fabbricato sia da considerarsi autorizzato dal Comune di Nembro, così come descritto nel precedente "*Capitolo 1.1 Informazioni generali – paragrafo 1.1.3. Situazione urbanistico edilizia*",

le difformità rilevate potranno essere sanate mediante:

- predisposizione di specifica pratica edilizia *in sanatoria* che dovrà coinvolgere anche le adiacenti unità immobiliari del Condominio;
- adeguamento delle aperture ed integrazione impiantistica al fine di garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari del bene.

I costi indicativi della pratica di *sanatoria*, per la sola quota di competenza dell'unità immobiliare analizzata, sono stimabili in circa Euro 2.500,00.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.1.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di *Attestato di Prestazione Energetica* registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 18 dicembre 2018 con codice identificativo 16144 - 000204 / 18, valido fino al 18 dicembre 2028 [Allegato I-18].

L'immobile è in classe energetica "E", con un indice di prestazione energetica globale pari a 246,80 kWh/mq-anno.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.1.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale trovate conformi a rappresentare quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 701) è pari a 53,40 mq,
calcolata come da tabella che segue:

SUB.	CATEGORIA	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
701	C/1	Negozi	Terra	53,40	1,00	53,40
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA						53,40

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.1.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello *per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Nembro e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, consentono di individuare prezzi unitari medi variabili tra i 400,00 ed i 600,00 Euro/mq, per immobili da ristrutturare posti in zone analoghe a quella di cui si ricerca il valore.

L'intero complesso edilizio in cui è posto il bene pur non essendo di recente realizzazione si presenta in sufficiente stato di conservazione ma per il negozio analizzato sarà necessario provvedere ad una completa ristrutturazione sia delle componenti edilizie sia di quelle impiantistiche.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, il valore commerciale di possibile alienazione del bene è stimabile in 500,00 Euro/mq.

Valutazione di mercato libero

In considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore "*di mercato*" dell'immobile catastalmente identificato con il sub. 701 è così determinato:

importo del bene, privo di vizi e difformità:

mq 53,40	x	Euro/mq 500,00	=	Euro	26.700,00
sanatoria edilizia			=	- Euro	2.500,00

per un importo complessivo di = Euro 24.200,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Valutazione di vendita forzata

Tutte le valutazioni sopra esposte sono legate a valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti attuate nel *libero mercato* analizzato dai listini immobiliari, dall' Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata avverrà in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno un'asta immobiliare, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

Il più probabile valore di alienazione dell'immobile nel mercato delle "vendite forzate" è indicativamente pari ad (Euro 24.200,00 x - 15% =) **Euro 20.570,00 (in lettere Euro ventimilacinquecentosettanta/00).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

I.2.2 ABITAZIONE (SUB. 702)

I.2.2.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [Allegato I-01]:

Catasto dei Fabbricati Comune di Nembro

Foglio 19 Particella 3383 Subalterno 702

Categoria A/3: abitazione di tipo economico

Classe 2 Consistenza 5 vani Superficie 86 mq Rendita Euro 361,52

Sita in via Ronchetti n. 8, piano terra.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'abitazione [rif. Immagine 2.2.A]:

a nord: altre unità immobiliari (sub. 703 e sub. 707);

ad est: cortile comune;

a sud: altre unità immobiliari (sub. 1 e sub. 701);

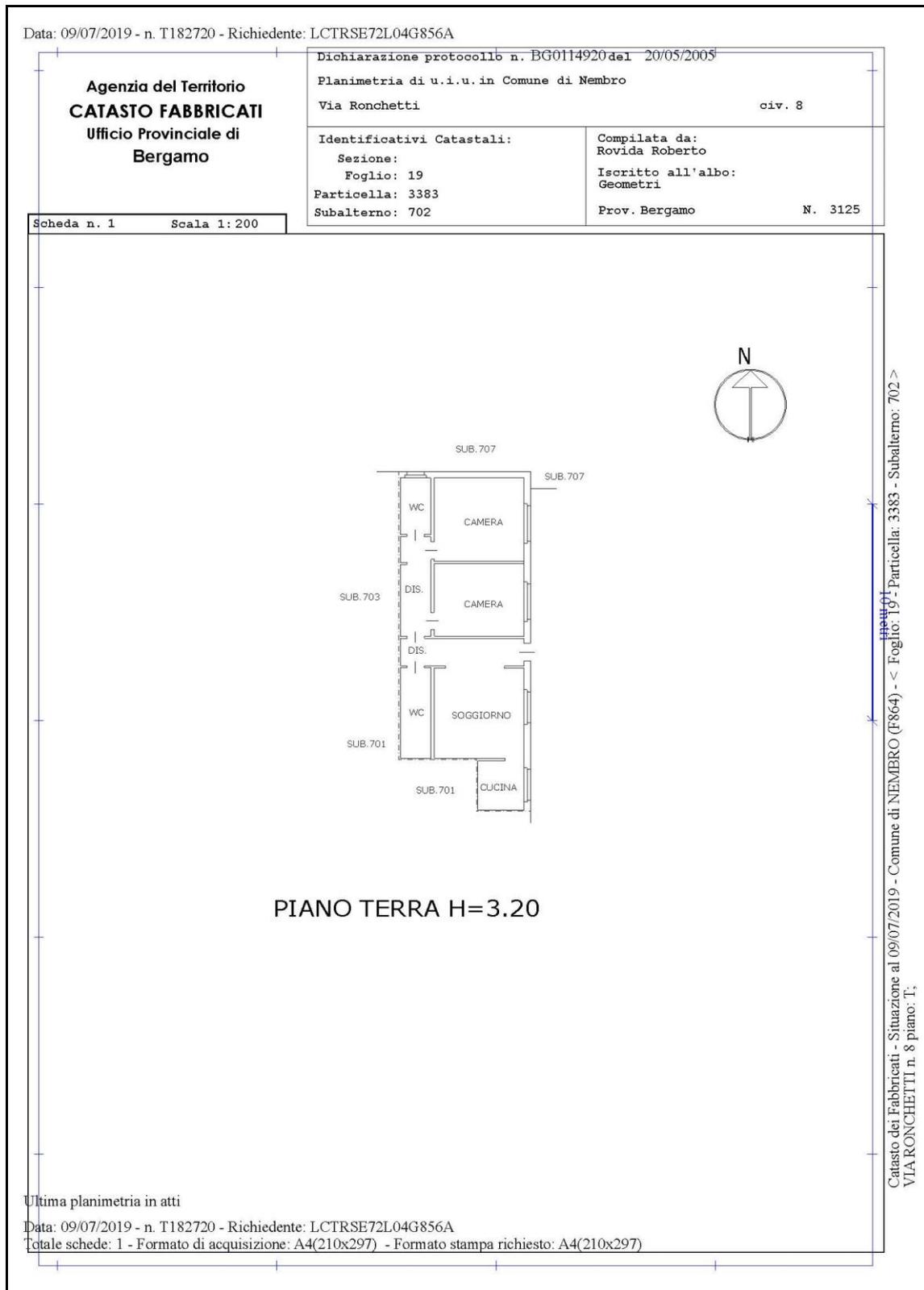
ad ovest: vano scala comune e altre unità immobiliari (sub. 701 e sub. 703).

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



2.2.A – Scheda catastale dell'abitazione (particella 3383, sub. 702)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.2.A] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato una lieve differenza nella rappresentazione dei divisori delle camere e l'errata indicazione dell'altezza interna. Tali difformità non incidono sulla determinazione della consistenza e della rendita del bene.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.2.b DESCRIZIONE

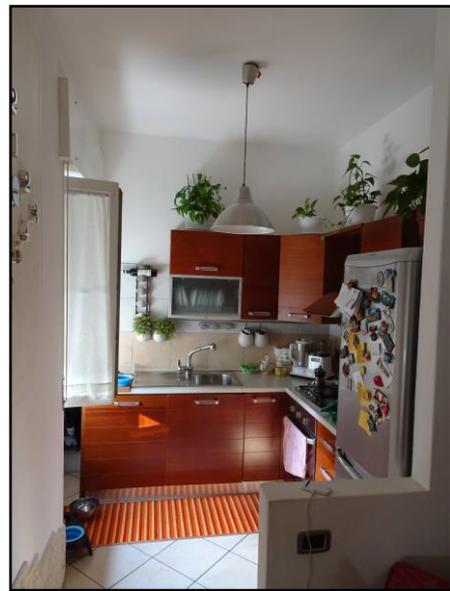
L'abitazione occupa una porzione del piano terra del complesso immobiliare in cui è inserita, ed è raggiungibile dal cortile comune collegato per mezzo di cancello carrabile a via Ronchetti, in corrispondenza del civico n. 8.

L'unità si sviluppa al piano terra ed è composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due disimpegni [rif. Fotografie 2.2.B].

L'altezza interna dell'abitazione è pari a circa 3,00 metri lineari.



Soggiorno



Cucina



Camera n. 1



Camera n. 2

TRIBUNALE DI BERGAMO

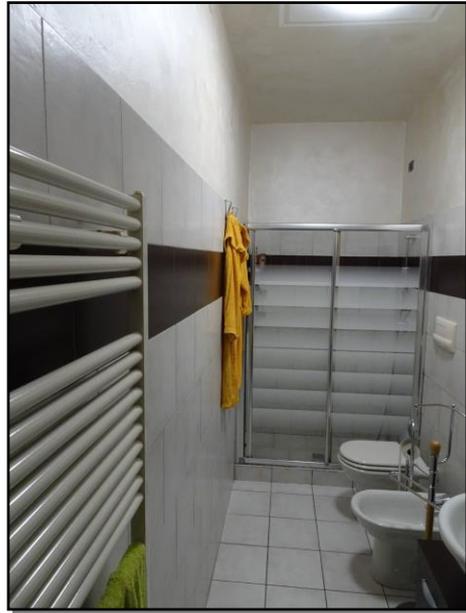
Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



Bagno n. 1



Bagno n. 2

2.2.B – Fotografie dell'abitazione

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'abitazione:

Porta d'ingresso: porta blindata;

Infissi esterni: serramenti in pvc con vetro-camera, tapparelle esterne in pvc e cassonetti interni in legno a vista.

Infissi interni: porte a battente in legno con specchiatura in vetro.

Pavimenti interni: piastrelle.

Rivestimenti interni: piastrelle per la cucina e i bagni, rivestimento in pietra per porzione di soggiorno; zoccolini in legno.

Finitura pareti interne: intonaco tinteggiato.

Finiture soffitti interni: intonaco tinteggiato.

Impianti tecnologici:

- impianto citofonico;
- impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
- impianto gas metano;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- impianto idrico per la cucina ed i bagni, sanitari e rubinetterie di tipo comune;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia funzionante a gas metano e radiatori in alluminio.

Tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nembro non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti.

Non è stato accertato l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti esistenti.

L'unità immobiliare è stata oggetto di recenti interventi di manutenzione interna e si presenta in buono stato di conservazione.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.2.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato ma non esisterebbe il relativo contratto di locazione o comodato.

=====

I.2.2.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "I.2.2.c Stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del "Condominio Borgogno" è curata dallo studio "██████████", con sede in ██████████

Tra le spese condominiali del complesso immobiliare sono comprese, oltre alle spese di gestione, pulizia e manutenzione del fabbricato e delle relative aree esterne, anche le spese della fornitura idrica.

A titolo indicativo, il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferite all'appartamento in oggetto è stimabile in circa Euro 250,00, oltre alle spese personali legate al consumo di acqua.

Si segnala che è già stato approvato un intervento di manutenzione straordinaria inerente il rifacimento della copertura e della facciata nord del Condominio, i cui costi sono stimati in circa Euro 44.600,00, di cui Euro 3.591,14 a carico dell'unità immobiliare analizzata.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.2.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "*Capitolo 1.1 Informazioni generali – paragrafo 1.1.3. Situazione urbanistico edilizia*", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra gli elaborati depositati presso il Comune di Nembro e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato la difformità della distribuzione interna, dell'altezza utile interna, delle aperture dell'immobile e delle destinazioni di alcuni locali, oltre al mancato rispetto della normativa igienico-sanitaria in materia di aerazione ed illuminazione dei locali.

Nell'ipotesi in cui l'attuale ingombro planimetrico del fabbricato sia da considerarsi autorizzato dal Comune di Nembro, così come descritto nel precedente "*Capitolo 1.1 Informazioni generali – paragrafo 1.1.3. Situazione urbanistico edilizia*",

le difformità rilevate potranno essere sanate mediante:

- predisposizione di specifica pratica edilizia *in sanatoria* che dovrà coinvolgere anche le adiacenti unità immobiliari del Condominio;
- adeguamento delle aperture ed integrazione impiantistica al fine di garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari del bene.

I costi indicativi della pratica di *sanatoria*, per la sola quota di competenza dell'unità immobiliare analizzata, sono stimabili in circa Euro 2.500,00.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.2.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica* registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia.

=====

I.2.2.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale trovate conformi a rappresentare quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 702) è pari a 86,00 mq,
calcolata come da tabella che segue:

SUB.	CATEGORIA	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
702	A/3	Abitazione	Terra	86,00	1,00	86,00
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA						86,00

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.2.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello *per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Nembro e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, consentono di individuare prezzi unitari medi variabili tra gli 800,00 ed i 1.150,00 Euro/mq, per immobili residenziali non recenti (20-40 anni), posti in zone analoghe a quella di cui si ricerca il valore.

L'intero complesso immobiliare in cui è posto il bene pur non essendo di recente realizzazione si presenta in sufficiente stato di conservazione e l'abitazione analizzata è stata oggetto di recenti interventi di manutenzione.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, del buono stato di conservazione dello stesso e degli adeguamenti realizzati negli ultimi anni, il valore commerciale di possibile alienazione del bene è stimabile in 1.000,00 Euro/mq.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri
Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Valutazione di mercato libero

In considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore “di mercato” dell'immobile catastalmente identificato con il sub. 702 è così determinato:

importo del bene, privo di vizi e difformità:

mq 86,00	x	Euro/mq 1.000,00	=	Euro	86.000,00
sanatoria edilizia			=	- Euro	2.500,00

per un <u>importo complessivo di</u>			=	Euro	<u>83.500,00</u>

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Valutazione di vendita forzata

Tutte le valutazioni sopra esposte sono legate a valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti attuate nel *libero mercato* analizzato dai listini immobiliari, dall' Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una “vendita forzata”, pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata avverrà in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
 - il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
 - l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
 - la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
 - la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
 - il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
 - l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno un'asta immobiliare, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

Il più probabile valore di alienazione dell'immobile nel mercato delle "vendite forzate" è indicativamente pari ad (Euro 83.500,00 x – 15% =) **Euro 70.975,00 (in lettere Euro settantamilanovecentoseffantacinque/00).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

I.2.3 ABITAZIONE (SUB. 703)

I.2.3.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [Allegato I-01]:

Catasto dei Fabbricati Comune di Nembro

Foglio 19 Particella 3383 Subalterno 703

Categoria A/3: abitazione di tipo economico

Classe 2 Consistenza 3 vani Superficie 55 mq Rendita Euro 216,91

Sita in via Borgogno n. 2, piano terra.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'abitazione [rif. Immagine 2.3.A]:

a nord: vano scala comune;

ad est: altre unità immobiliari (sub. 707 e sub. 702);

a sud: vano scala comune e altra unità immobiliare (sub. 702);

ad ovest: via Borgogno.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Data: 09/07/2019 - n. T182721 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0114920 del 20/05/2005		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Nembro		
	Via Borgogno	civ. 2	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Rovida Roberto	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 19	Prov. Bergamo	N. 3125
	Particella: 3383		
	Subalterno: 703		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H=3.20

CUCINA BAGNO SUB.707

SOGGIORNO SUB.702

SUB.701

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di NEMBRO (F864) - < Foglio: 19 - Particella: 3383 - Subalterno: 703 ->
VIA BORGOGNO n. 2 piano: T;

Ultima planimetria in atti
Data: 09/07/2019 - n. T182721 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

2.3.A – Scheda catastale dell'abitazione (particella 3383, sub. 703)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.3.A] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato l'errata indicazione dell'altezza interna. Si segnala, inoltre, che per le scale non viene riportata l'indicazione di parte "comune".

Tali difformità non incidono sulla determinazione della consistenza e della rendita del bene.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.3.b DESCRIZIONE

L'abitazione occupa la porzione nord-ovest del piano terra del complesso immobiliare in cui è inserita, ed è raggiungibile sia direttamente da via Borgogno, sia da vano scala comune collegato alla stessa via Borgogno.

L'unità si sviluppa al piano terra ed è composta da soggiorno, cucina e bagno [rif. *Fotografie 2.3.B*].

L'altezza interna dell'abitazione è pari a circa 3,00 metri lineari nel soggiorno ed a circa 3,10 metri lineari in cucina.



Soggiorno



Soggiorno



Cucina



Bagno

2.3.B – Fotografie dell'abitazione

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'abitazione:

Porta d'ingresso: porta blindata verso vano scala; porta in legno con specchiatura in vetro verso via Borgogno.

Infissi esterni: serramenti in pvc con vetro-camera, tapparelle esterne in pvc e cassonetti interni in legno a vista.

Infissi interni: porte 'a soffietto' in materiale plastico.

Pavimenti interni: piastrelle.

Rivestimenti interni: piastrelle per la cucina e il bagno; zoccolini in piastrelle;

Finitura pareti interne: intonaco tinteggiato.

Finiture soffitti interni: intonaco tinteggiato.

Impianti tecnologici:

- impianto citofonico;
- impianto elettrico con canalizzazioni in parte a vista e in parte sottotraccia;
- impianto gas metano;
- impianto idrico per la cucina e il bagno, sanitari e rubinetterie di tipo comune; non sono presenti il vaso, il bidet e il piatto doccia/vasca da bagno;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia funzionante a gas metano e radiatori in alluminio.

Tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nembro non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti.

Non è stato accertato l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti esistenti.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

L'unità immobiliare è stata presumibilmente oggetto di recenti interventi di manutenzione interna ma risulta attualmente in stato di abbandono ed utilizzata come deposito. In generale l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.3.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone. All'interno dell'unità immobiliare sono però accatastati diversi materiali ed arredi.

=====

I.2.3.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "I.2.3.c Stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del "Condominio Borgogno" è curata dallo studio "██████████", con sede in ██████████.

Tra le spese condominiali del complesso immobiliare sono comprese, oltre alle spese di gestione, pulizia e manutenzione del fabbricato e delle relative aree esterne, anche le spese della fornitura idrica.

A titolo indicativo, il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferite all'appartamento in oggetto è stimabile in circa Euro 230,00, oltre alle spese personali legate al consumo di acqua.

Si segnala che è già stato approvato un intervento di manutenzione straordinaria inerente il rifacimento della copertura e della facciata nord del Condominio, i cui costi sono stimati in circa Euro 44.600,00, di cui Euro 2.366,12 a carico dell'unità immobiliare analizzata.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.3.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "*Capitolo 1.1 Informazioni generali – paragrafo 1.1.3. Situazione urbanistico edilizia*", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra gli elaborati depositati presso il Comune di Nembro e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato la difformità della distribuzione interna, dell'altezza utile interna, delle aperture dell'immobile e delle destinazioni di alcuni locali, oltre al mancato rispetto della normativa igienico-sanitaria in materia di aerazione ed illuminazione dei locali.

Nell'ipotesi in cui l'attuale ingombro planimetrico del fabbricato sia da considerarsi autorizzato dal Comune di Nembro, così come descritto nel precedente "*Capitolo 1.1 Informazioni generali – paragrafo 1.1.3. Situazione urbanistico edilizia*",

le difformità rilevate potranno essere sanate mediante:

- predisposizione di specifica pratica edilizia *in sanatoria* che dovrà coinvolgere anche le adiacenti unità immobiliari del Condominio;
- adeguamento delle aperture ed integrazione impiantistica al fine di garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari del bene.

I costi indicativi della pratica di *sanatoria*, per la sola quota di competenza dell'unità immobiliare analizzata, sono stimabili in circa Euro 2.500,00.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.3.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di *Attestato di Prestazione Energetica* registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 18 dicembre 2018 con codice identificativo 16144 - 000207 / 18, valido fino al 18 dicembre 2028 [Allegato I-19].

L'immobile è in classe energetica "G", con un indice di prestazione energetica globale pari a 341,17 kWh/mq-anno.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.3.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale trovate conformi a rappresentare quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 703) è pari a 56,10 mq,
calcolata come da tabella che segue:

SUB.	CATEGORIA	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
703	A/3	Abitazione	Terra	56,10	1,00	56,10
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA						56,10

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.3.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello *per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Nembro e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, consentono di individuare prezzi unitari medi variabili tra i 400,00 ed i 600,00 Euro/mq, per immobili da ristrutturare posti in zone analoghe a quella di cui si ricerca il valore.

L'intero complesso immobiliare in cui è posto il bene pur non essendo di recente realizzazione si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Tenuto però conto della particolare posizione e conformazione dell'unità immobiliare, oltre che dell'appena sufficiente stato di conservazione dello stesso, si ritiene che il valore commerciale di possibile alienazione del bene debba essere ridotto a 600,00 Euro/mq.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Valutazione di mercato libero

In considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore “di mercato” dell'immobile catastalmente identificato con il sub. 703 è così determinato:

importo del bene, privo di vizi e difformità:

mq 56,10	x	Euro/mq 600,00	=	Euro	33.660,00
sanatoria edilizia			=	- Euro	2.500,00

per un importo complessivo di = Euro 31.160,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Valutazione di vendita forzata

Tutte le valutazioni sopra esposte sono legate a valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti attuate nel *libero mercato* analizzato dai listini immobiliari, dall' Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una “vendita forzata”, pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata avverrà in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
 - il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
 - l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
 - la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
 - la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
 - il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
 - l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno un'asta immobiliare, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

Il più probabile valore di alienazione dell'immobile nel mercato delle "vendite forzate" è indicativamente pari ad (Euro 31.160,00 x - 15% =) **Euro 26.486,00 (in lettere Euro ventiseimilaquattrocentottantasei/00).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

PAGINA VUOTA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

I.2.4 ABITAZIONE (SUB. 705)

I.2.4.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [Allegato I-01]:

Catasto dei Fabbricati Comune di Nembro

Foglio 19 Particella 3383 Subalterno 705

Categoria A/3: abitazione di tipo economico

Classe 2 Consistenza 4 vani Superficie 60 mq Rendita Euro 289,22

Sita in via Borgogno n. 2, piano secondo.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'abitazione [rif. Immagine 2.4.A]:

a nord: altra unità immobiliare (sub. 11);

ad est: prospetto su cortile comune ed altra unità immobiliare (sub. 11);

a sud: altra unità immobiliare (sub. 7);

ad ovest: vano scala comune ed altra unità immobiliare (sub. 706).

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Data: 09/07/2019 - n. T182722 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0114920 del 20/05/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Nembro Via Borgogno civ. 2	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 19 Particella: 3383 Subalterno: 705	Compilata da: Rovida Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 3125	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO H=2.82

Ultima planimetria in atti
Data: 09/07/2019 - n. T182722 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di NEMBRO (F864) - < Foglio: 19 - Particella: 3383 - Subalterno: 705 >
VIA BORGOGNO n. 2 piano: 2;

2.4.A – Scheda catastale dell'abitazione (particella 3383, sub. 705)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.4.A] e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato difformità che possano incidere sulla determinazione della consistenza e della rendita del bene.

Si segnala che per la scala non viene riportata l'indicazione di parte "comune".

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.4.b DESCRIZIONE

L'abitazione occupa una porzione del piano secondo del complesso immobiliare in cui è inserita, ed è raggiungibile da vano scala comune collegato a via Borgogno.

L'unità è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e balcone [rif. Fotografie 2.4.B].

L'altezza interna dell'abitazione è pari a circa 2,80 metri lineari.



Soggiorno



Cucina



Camera



Bagno

TRIBUNALE DI BERGAMO

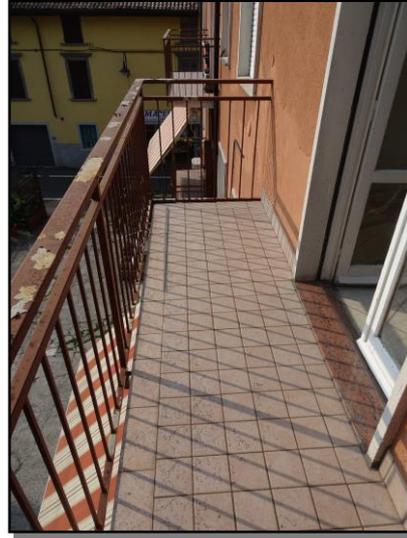
Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



Disimpegno e ripostiglio



Balcone

2.4.B – Fotografie dell'abitazione

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'abitazione:

Porta d'ingresso: porta blindata verso vano scala.

Infissi esterni: serramenti in legno con vetro semplice, con tapparelle esterne in pvc e cassonetti interni in legno a vista.

Infissi interni: porte a battente in legno con specchiatura in vetro.

Pavimenti interni: piastrelle.

Rivestimenti interni: piastrelle per la cucina e il bagno; zoccolini in piastrelle;

Finitura pareti interne: intonaco tinteggiato.

Finiture soffitti interni: intonaco tinteggiato.

Balcone: pavimento e zoccolini in piastrelle; barriera in ferro verniciato;

Impianti tecnologici:

- impianto citofonico;
- impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
- impianto gas metano;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- impianto idrico per la cucina e il bagno, sanitari e rubinetterie di tipo comune;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio.

Tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nembro non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti.

Non è stato accertato l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti esistenti.

L'unità immobiliare è stata presumibilmente oggetto di interventi di manutenzione nel corso degli anni ma risulta attualmente in stato di abbandono. In generale l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri
Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.4.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

=====

I.2.4.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "I.2.4.c Stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del "Condominio Borgogno" è curata dallo studio "██████████", con ██████████

Tra le spese condominiali del complesso immobiliare sono comprese, oltre alle spese di gestione, pulizia e manutenzione del fabbricato e delle relative aree esterne, anche le spese della fornitura idrica.

A titolo indicativo, il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferite all'appartamento in oggetto è stimabile in circa Euro 280,00, oltre alle spese personali legate al consumo di acqua.

Si segnala che è già stato approvato un intervento di manutenzione straordinaria inerente il rifacimento della copertura e della facciata nord del Condominio, i cui costi sono stimati in circa Euro 44.600,00, di cui Euro 2.804,94 a carico dell'unità immobiliare analizzata.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.4.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "*Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.3. Situazione urbanistico edilizia*", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra gli elaborati depositati presso il Comune di Nembro e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato la difformità della distribuzione interna, dell'altezza utile interna, delle aperture dell'immobile e delle destinazioni di alcuni locali, oltre al mancato rispetto della normativa igienico-sanitaria in materia di illuminazione dei locali.

Nell'ipotesi in cui l'attuale ingombro planimetrico del fabbricato sia da considerarsi autorizzato dal Comune di Nembro, così come descritto nel precedente "*Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.3. Situazione urbanistico edilizia*",

le difformità rilevate potranno essere sanate mediante:

- predisposizione di specifica pratica edilizia *in sanatoria* che dovrà coinvolgere anche le adiacenti unità immobiliari del Condominio;
- adeguamento delle aperture al fine di garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari del bene.

I costi indicativi della pratica di *sanatoria*, per la sola quota di competenza dell'unità immobiliare analizzata, sono stimabili in circa Euro 2.500,00.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.4.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di *Attestato di Prestazione Energetica* registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 18 dicembre 2018 con codice identificativo 16144 - 000206 / 18, valido fino al 18 dicembre 2028 [Allegato I-20].

L'immobile è in classe energetica "G", con un indice di prestazione energetica globale pari a 260,30 kWh/mq-anno.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.4.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale trovate conformi a rappresentare quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 705) è pari a 60,49 mq,
calcolata come da tabella che segue:

SUB.	CATEGORIA	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
705	A/3	Abitazione	Secondo	59,20	1,00	59,20
		Terrazzo	Secondo	3,90	0,33	1,29
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA						60,49

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.4.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello *per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Nembro e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, consentono di individuare prezzi unitari medi variabili tra gli 800,00 ed i 1.150,00 Euro/mq, per immobili residenziali non recenti (20-40 anni), posti in zone analoghe a quella di cui si ricerca il valore.

L'intero complesso immobiliare in cui è posto il bene pur non essendo di recente realizzazione si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del sufficiente stato di conservazione dello stesso, il valore commerciale di possibile alienazione del bene è stimabile in 800,00 Euro/mq.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
 - il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
 - l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
 - la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
 - la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
 - il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
 - l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno un'asta immobiliare, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

Il più probabile valore di alienazione dell'immobile nel mercato delle "vendite forzate" è indicativamente pari ad (Euro 45.892,00 x - 15% =) **Euro 39.008,20 (in lettere Euro trentanovemilaotto/20).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

PAGINA VUOTA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

I.2.5 ABITAZIONE (SUB. 706)

I.2.5.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [Allegato I-01]:

Catasto dei Fabbricati Comune di Nembro

Foglio 19 Particella 3383 Subalterno 706

Categoria A/3: abitazione di tipo economico

Classe 2 Consistenza 3 vani Superficie 48 mq Rendita Euro 216,91

Sita in via Borgogno n. 2, piano secondo.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'abitazione [rif. Immagine 2.5.A]:

a nord: altra unità immobiliare (sub. 11);

ad est: altra unità immobiliare (sub. 705);

a sud: vano scala comune;

ad ovest: prospetto su via Borgogno.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Data: 09/07/2019 - n. T182723 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0114920 del 20/05/2005		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Nembro		
	Via Borgogno	civ. 2	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Rovida Roberto	
	Sezione:	Isritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 19	Prov. Bergamo	N. 3125
	Particella: 3383		
	Subalterno: 706		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO H=2.82

Ultima planimetria in atti
Data: 09/07/2019 - n. T182723 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di NEMBRO (F864) - < Foglio: 19 - Particella: 3383 - Subalterno: 706 >
VIA BORGOGNO n. 2 piano: 2;

2.5.A – Scheda catastale dell'abitazione (particella 3383, sub. 706)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.5.A] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato l'errata identificazione di un terrazzo (posto sulla facciata nord) che in realtà non esiste, in quanto tale zona è caratterizzata dalla presenza di un cavedio di aerazione.

Questa difformità potrebbe incidere nella determinazione della consistenza e della rendita del bene.

Si segnala, inoltre, che per la scala non viene riportata l'indicazione di parte "comune".

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.5.b DESCRIZIONE

L'abitazione occupa una porzione del piano secondo del complesso immobiliare in cui è inserita, ed è raggiungibile da vano scala comune collegato a via Borgogno.

L'unità è composta da soggiorno, angolo cottura, camera e bagno [rif. Fotografie 2.5.B]. L'altezza interna dell'abitazione è pari a circa 2,80 metri lineari.



Soggiorno



Angolo cottura



Camera



Bagno

2.5.B – Fotografie dell'abitazione

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'abitazione:

Porta d'ingresso: porta blindata verso vano scala.

Infissi esterni: serramenti in legno con vetro semplice, con tapparelle esterne in pvc e cassonetti interni in legno a vista.

Infissi interni: porta a battente in legno per la camera, porta a battente in legno con specchiatura in vetro per il bagno.

Pavimenti interni: piastrelle.

Rivestimenti interni: piastrelle per il bagno e la zona cottura; zoccolini in piastrelle;

Finitura pareti interne: intonaco tinteggiato.

Finiture soffitti interni: intonaco tinteggiato.

Impianti tecnologici:

- impianto citofonico;
- impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
- impianto gas metano;
- impianto idrico per la cucina e il bagno, sanitari e rubinetterie di tipo comune;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia funzionante a gas metano e radiatori in alluminio.

Tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nembro non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti.

Non è stato accertato l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti esistenti.

L'unità immobiliare è stata presumibilmente oggetto di interventi di manutenzione nel corso degli anni ma risulta attualmente in stato di abbandono.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

In generale, l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione; si segnala la presenza di scrostamenti ed efflorescenze sulle murature e di infiltrazioni dalla copertura.

=====

I.2.5.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.5.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "I.2.5.c Stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del "Condominio Borgogno" è curata dallo studio "██████████", con sede ██████████

Tra le spese condominiali del complesso immobiliare sono comprese, oltre alle spese di gestione, pulizia e manutenzione del fabbricato e delle relative aree esterne, anche le spese della fornitura idrica.

A titolo indicativo, il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferite all'appartamento in oggetto è stimabile in circa Euro 240,00, oltre alle spese personali legate al consumo di acqua.

Si segnala che è già stato approvato un intervento di manutenzione straordinaria inerente il rifacimento della copertura e della facciata nord del Condominio, i cui costi sono stimati in circa Euro 44.600,00, di cui Euro 2.412,28 a carico dell'unità immobiliare analizzata.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.5.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "*Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.3. Situazione urbanistico edilizia*", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra gli elaborati depositati presso il Comune di Nembro e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato la difformità della distribuzione interna, dell'altezza utile interna, delle aperture dell'immobile e delle destinazioni di alcuni locali, oltre al mancato rispetto della normativa igienico-sanitaria in materia di illuminazione dei locali.

Nell'ipotesi in cui l'attuale ingombro planimetrico del fabbricato sia da considerarsi autorizzato dal Comune di Nembro, così come descritto nel precedente "*Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.3. Situazione urbanistico edilizia*",

le difformità rilevate potranno essere sanate mediante:

- predisposizione di specifica pratica edilizia *in sanatoria* che dovrà coinvolgere anche le adiacenti unità immobiliari del Condominio;
- adeguamento delle aperture al fine di garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari del bene.

I costi indicativi della pratica di *sanatoria*, per la sola quota di competenza dell'unità immobiliare analizzata, sono stimabili in circa Euro 2.500,00.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.5.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di *Attestato di Prestazione Energetica* registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 18 dicembre 2018 con codice identificativo 16144 - 000205 / 18, valido fino al 18 dicembre 2028 [Allegato I-21].

L'immobile è in classe energetica "G", con un indice di prestazione energetica globale pari a 269,99 kWh/mq-anno.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.5.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale trovate conformi a rappresentare quanto osservato in sito, ad eccezione delle difformità indicate nel paragrafo "I.2.5.a Identificazione catastale".

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 706) è pari a 48,20 mq,
calcolata come da tabella che segue:

SUB.	CATEGORIA	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
706	A/3	Abitazione	Secondo	48,20	1,00	48,20
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA						48,20

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

I.2.5.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello *per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Nembro e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, consentono di individuare prezzi unitari medi variabili tra gli 800,00 ed i 1.150,00 Euro/mq, per immobili residenziali non recenti (20-40 anni), posti in zone analoghe a quella di cui si ricerca il valore.

L'intero complesso immobiliare in cui è posto il bene pur non essendo di recente realizzazione si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del sufficiente stato di conservazione dello stesso, il valore commerciale di possibile alienazione del bene è stimabile in 800,00 Euro/mq.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Valutazione di mercato libero

In considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore “di mercato” dell'immobile catastalmente identificato con il sub. 706 è così determinato:

importo del bene, privo di vizi e difformità:

mq 48,20	x	Euro/mq 800,00	=	Euro	38.560,00
sanatoria edilizia			=	- Euro	2.500,00

per un importo complessivo di = Euro 36.060,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Valutazione di vendita forzata

Tutte le valutazioni sopra esposte sono legate a valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti attuate nel *libero mercato* analizzato dai listini immobiliari, dall' Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una “vendita forzata”, pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata avverrà in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
 - il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
 - l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
 - la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
 - la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
 - il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
 - l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno un'asta immobiliare, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

Il più probabile valore di alienazione dell'immobile nel mercato delle "vendite forzate" è indicativamente pari ad (Euro 36.060,00 x - 15% =) **Euro 30.651,00 (in lettere Euro trentamilaseicentocinquantuno/00).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

PAGINA VUOTA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II COMUNE DI TORRE BOLDONE -
VIA VOLTA

Abitazioni e laboratorio artigianale
Catasto Fabbricati, foglio 8, particella 3109
subalterni 701, 702, 703

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE

II.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

II.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

II.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

II.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

II.2.1 ABITAZIONE (SUB. 701)

II.2.2 ABITAZIONE (SUB. 702)

II.2.3 LABORATORIO ARTIGIANALE (SUB. 703)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

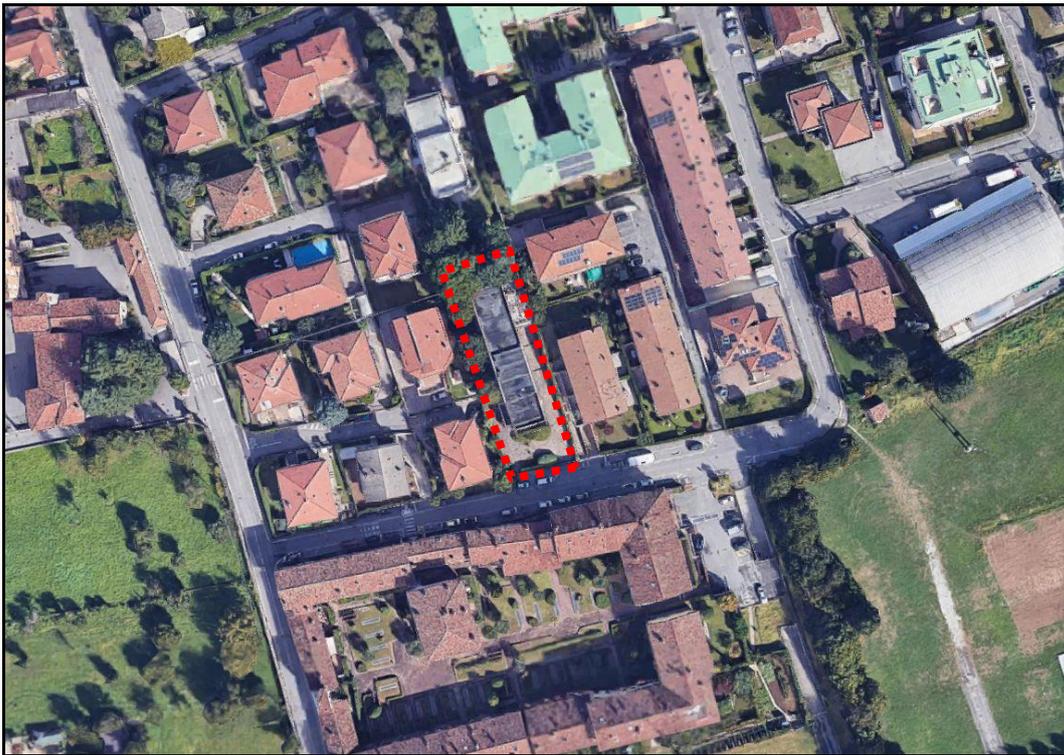
Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono due abitazioni ed un laboratorio artigianale realizzati negli anni Settanta e Ottanta del secolo scorso ed ubicati all'interno di un fabbricato sito a Torre Boldone (BG) in via Alessandro Volta [rif. *Immagine 1.1.A*].



1.1.A – Ripresa aerea del fabbricato

L'area è posta in posizione semi-centrale del Comune di Torre Boldone ed è circondata da insediamenti residenziali.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

La zona è caratterizzata da una buona presenza di servizi ed è posta in prossimità di una strada di particolare rilevanza per i collegamenti della zona e per l'intensità del traffico presente (strada provinciale n.671 "della Valle Seriana").

Il lotto si inserisce in un ambiente pede-collinare, ad una distanza di circa 5 chilometri dal centro della città di Bergamo e di circa 56 chilometri dal centro della città di Milano.

Il casello autostradale di Bergamo per l'accesso all' "Autostrada A4 – Torino-Trieste", principale via di connessione ai più importanti centri della Lombardia e del nord Italia, si trova a circa 6 chilometri, mentre l'Aeroporto Internazionale di Orio Al Serio dista circa 8 chilometri.

Il complesso edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione è costituito da un edificio composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato oltre ad un ampio cortile esterno comune.

Al piano terra e al piano seminterrato è presente il laboratorio artigianale con i relativi uffici e magazzini, mentre al piano primo si trovano due abitazioni [rif. *Fotografie 1.1.B*].

Le unità sono accessibili dal cortile esterno comune, collegato a via Alessandro Volta per mezzo di un cancello carrabile e di cancello pedonale, in corrispondenza del civico n.18.

In particolare, le due abitazioni sono accessibili da vano scala comune che collega il piano primo al cortile del piano terra;

l'immobile a piano terra è accessibile direttamente dal cortile esterno comune, mentre i locali al piano seminterrato sono accessibili per mezzo di scala interna esclusiva e di rampa carrabile comune [rif. *Fotografie 1.1.B*].

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



Vista sud del complesso immobiliare



Prospetti sud ed est



Vista ovest del complesso immobiliare



Vista nord del complesso immobiliare

1.1.B – Fotografie generali del complesso immobiliare

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono di tipo tradizionale, con strutture portanti "a telaio" con pilastri, setti e travi in calcestruzzo armato; solai interpiano e di copertura in latero-cemento; copertura piana con impermeabilizzazione in guaina ardesiata; murature perimetrali in calcestruzzo armato a vista; balconi con struttura in calcestruzzo armato a vista, parapetti in parte in ferro verniciato ed in parte in calcestruzzo armato a vista; soglie in pietra naturale; davanzali, contorni e copertine in pietra artificiale; al piano seminterrato serramenti in metallo e vetro semplice, con inferriate in ferro verniciato; al piano terra serramenti in alluminio e

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

vetro doppio, con inferriate in ferro verniciato; al piano primo serramenti in alluminio, in parte con vetro semplice e in parte con vetro doppio, con tapparelle in pvc, inferriate in ferro verniciato solo su una parte dei serramenti; scale comuni con pedate e pianerottoli in lastre di porfido squadrato, pareti e soffitti con intonaco tinteggiato, corrimano in legno; lastricati esterni con pavimentazione in porfido a spacco; cancello pedonale in ferro verniciato; cancello carrabile scorrevole con movimentazione elettrica in ferro verniciato; recinzione con muretto in calcestruzzo a vista e soprastante barriera in ferro verniciato.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato circa quaranta anni fa; il fabbricato e le relative aree comuni si presentano in discreto stato di conservazione e sono caratterizzati da finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

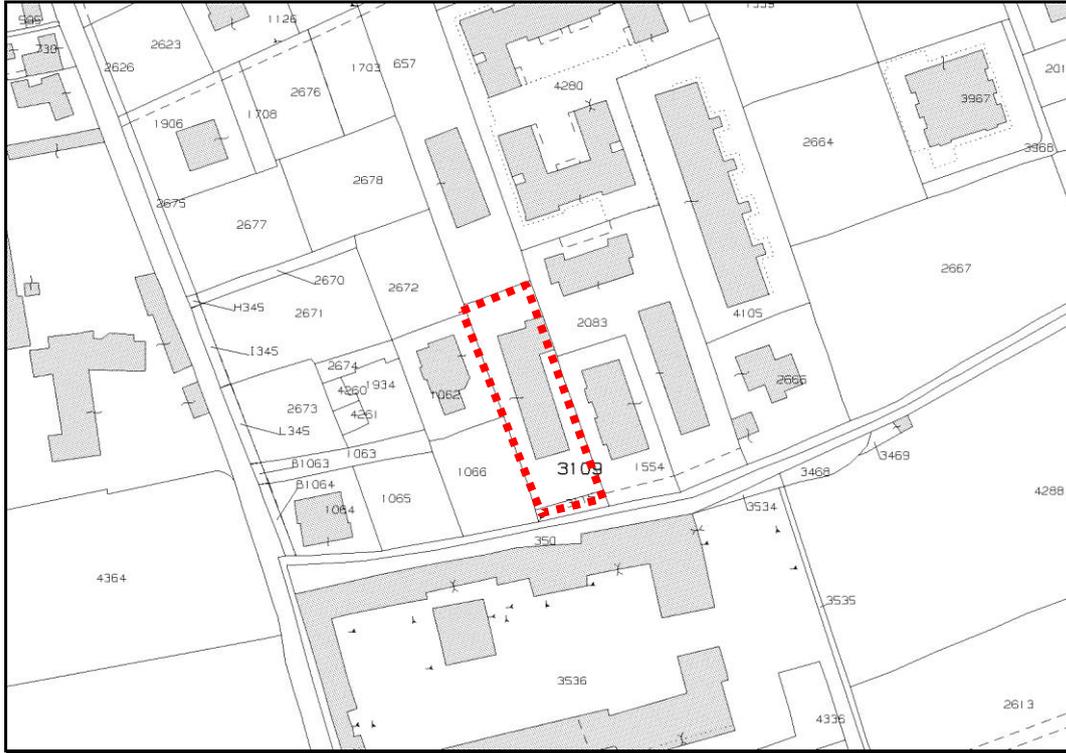
TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 8 (foglio logico 9 al Catasto Terreni) del Comune di Torre Boldone [rif. Immagine 1.1.C].



1.1.C – Estratto di mappa catastale, foglio logico 9, particella 3109

Le unità immobiliari del complesso edilizio [Allegato II-01] che verranno di seguito valutate sono individuate con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.1.D]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di		TORRE BOLDONE (BG) Via Alessandro Volta n. 18		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	8	3109	701	A/2	2	6 vani	Euro 697,22
	8	3109	702	A/2	2	7,5 vani	Euro 871,52
	8	3109	703	A/10	3	14 vani	Euro 3.145,22

1.1.D - Tabella degli identificativi catastali

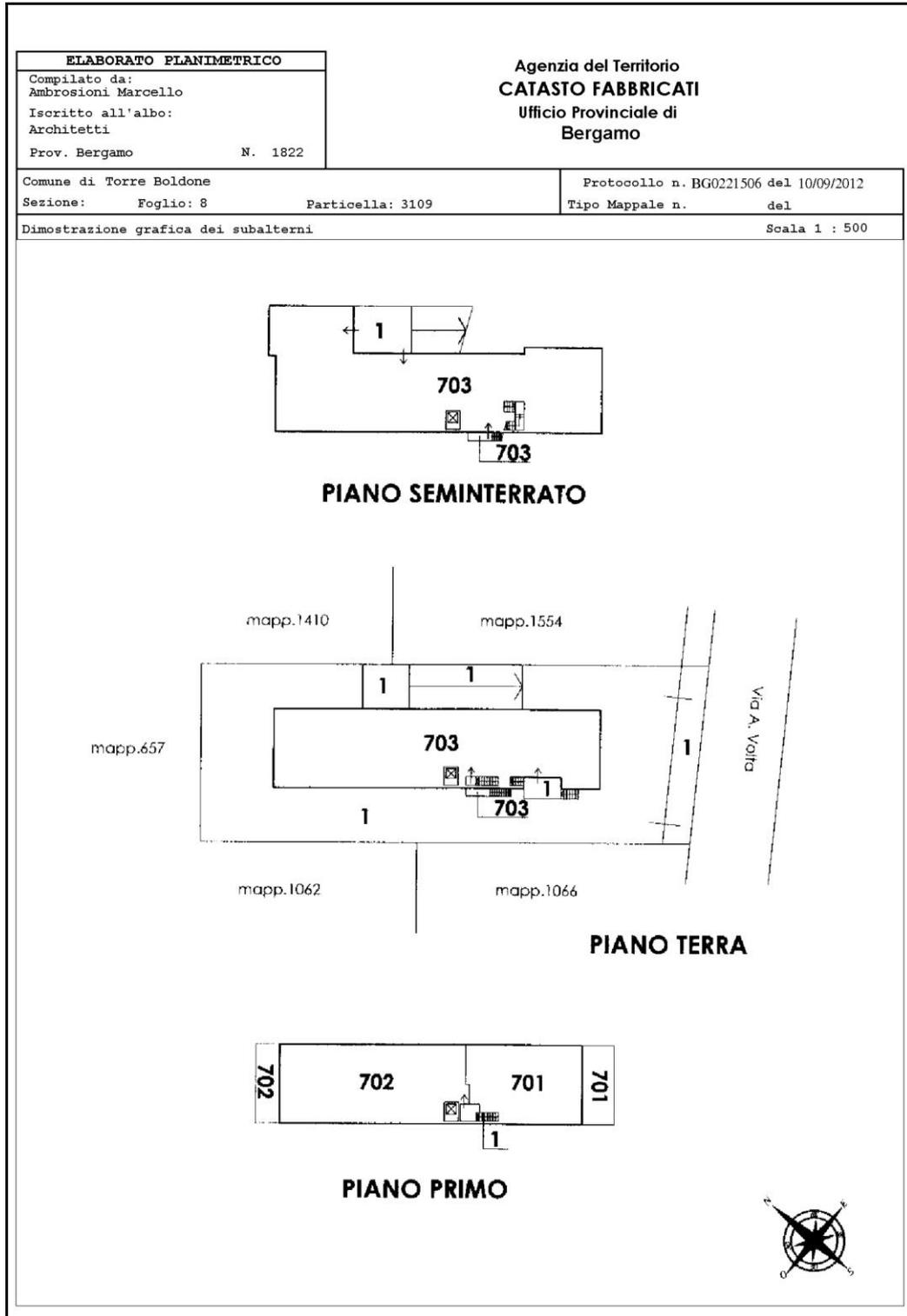
TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Si riporta di seguito lo schema planimetrico della distribuzione delle unità immobiliari analizzate all'interno del complesso edilizio [rif. Immagine 1.1.E]:



1.1.E – Elaborato planimetrico particella 3109

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Le unità immobiliari trattate partecipano alla proporzionale comproprietà delle parti comuni, quali previste per legge, tra cui sono compresi il cortile esterno, il vano scala con montacarichi e la rampa carrabile (particella 3109, subalterno 1).

Ogni singolo immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo II.2.

Valutazione delle singole unità immobiliari.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri
Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'attuale proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione risulta in capo alla società "Fibert s.r.l.", con sede a Torre Boldone (BG), cod. fisc. 02945990162, per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di		TORRE BOLDONE (BG) Via Alessandro Volta n. 18	
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	DIRITTO	QUOTA OGGETTO DI VALUTAZIONE
	8	3109	701	A/2	Proprietà	1/1
	8	3109	702	A/2	Proprietà	1/1
	8	3109	703	A/10	Proprietà	1/1

1.2.A – Tabella delle quote analizzate e dei diritti

Alla società "Fibert s.r.l.", gli immobili sono pervenuti dalla [REDACTED] e dalla [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in ragione della piena proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Alessandro Fieconi stipulato il 05 agosto 2003, al n. 118913/21277 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo l' 11 agosto 2003 ai nn. 44572/27649 [Allegato II-05].

Alla società [REDACTED] gli immobili erano pervenuti, per la quota di 1/2 in ragione della piena proprietà, in forza di [REDACTED] [REDACTED] in data 17 ottobre 2000 al n. 16123 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 13 novembre 2000 ai nn. 43514/31914 [Allegato II-

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

03].

Alla società [REDACTED] gli immobili erano pervenuti, per la quota di 1/2 ciascuno in ragione della piena proprietà, da data antecedente il ventennio.

Ai fini della corrispondenza tra gli immobili analizzati e quelli richiamati negli atti sopra elencati, si precisa che:

- gli attuali subalterni 701 e 702 della particella 3109 sono derivati dall'originario subalterno 3, in forza della variazione catastale del 03 luglio 2003, protocollo n. 191351 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni;
- l'attuale subalterno 703 della particella 3109 è derivato dall'originario subalterno 2, in forza di della variazione catastale per cambio di destinazione del 10 settembre 2012, protocollo n. BG0221506.

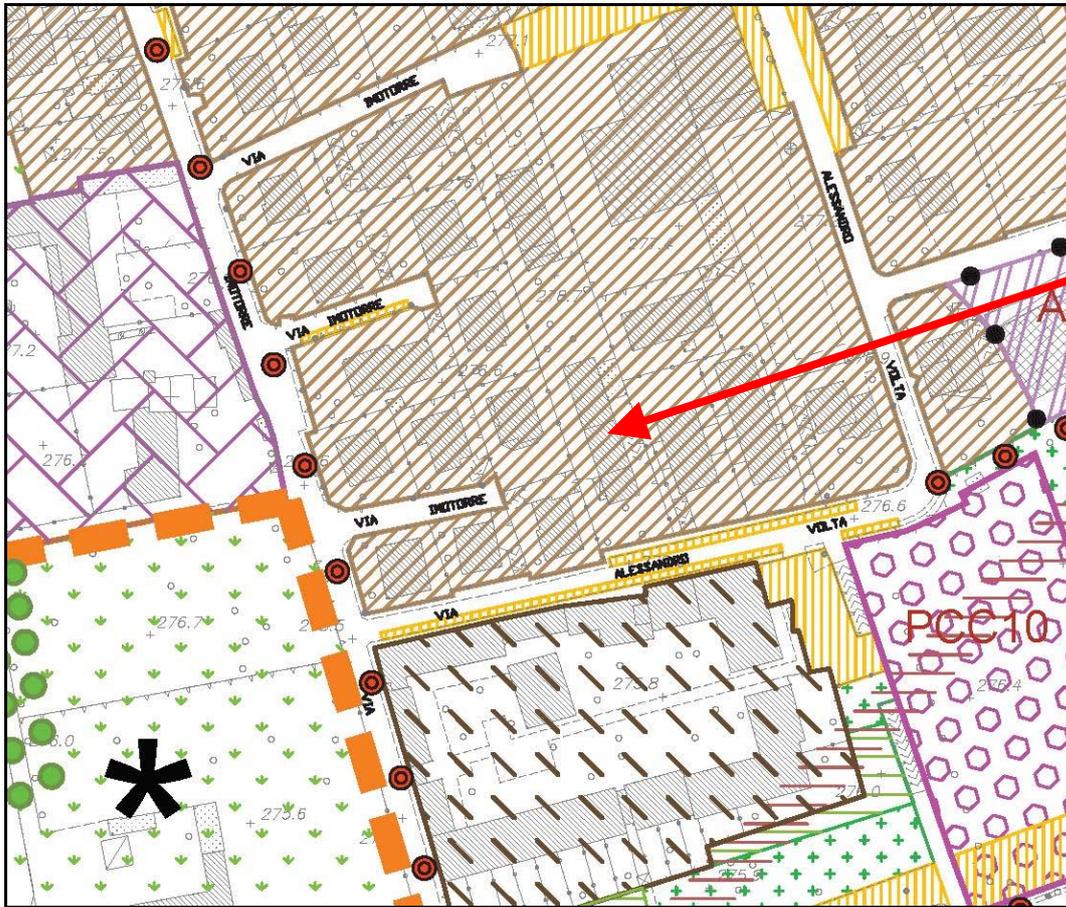
=====

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Torre Boldone (BG) è la Variante di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 12 aprile 2017, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 19 ottobre 2017 e pubblicata in data 14 marzo 2018 sul BURL n. 11 – Serie Avvisi e Concorsi [rif. Immagine 1.3.A].



1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

LEGENDA

SISTEMA DELLA RESIDENZA



AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

Il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia (particella 3109) è compreso nel Sistema della residenza, in “Ambito residenziale consolidato”, disciplinato dall'articolo 9.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Gli ambiti residenziali consolidati sono costituiti dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione nonché dalle aree libere.

Nell'ambito residenziale consolidato sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri di seguito indicati:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,50 mq di superficie lorda di pavimento ogni 1 mq di superficie fondiaria,
- rapporto di copertura (Q): 35 % di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria,
- altezza massima degli edifici (H max): 12,00 m (3 piani fuori terra + 1 piano mansardato/attico).

Situazione urbanistico – edilizia del complesso immobiliare

Nel corso degli accertamenti compiuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Boldone è stato possibile individuare i seguenti titoli abilitativi in forza dei quali è stato realizzato il complesso edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione:

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- *“Licenza di costruzione”* reg. costr. n. 37/76 rilasciata dal Comune di Torre Boldone il 09 settembre 1976 [Allegato II-08], per la costruzione di un fabbricato, ad uso abitazione e laboratorio.
- Il *“Certificato di collaudo di opere in c.a.”* è stato emesso il 21 luglio 1977 [Allegato II-09] e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Bergamo nell'agosto 1977 alla posizione n. 22404.
- In data 05 dicembre 1978 il Comune di Torre Boldone ha emesso *“Ordinanza di esecuzione opere edilizie”* n.5857 prot. [Allegato II-10], per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria prescritte nella Licenza di costruzione n. 37/76.
- In data 24 marzo 1982 il Comune di Torre Boldone non ha concesso l'autorizzazione di abitabilità e agibilità [Allegato II-11] relativa ai lavori di cui alla Licenza di costruzione n. 37/76, a causa del mancato completamento delle opere di urbanizzazione primaria.
- *“Concessione gratuita per opere edilizie”* reg. costr. n. 5/81 rilasciata dal Comune di Torre Boldone il 25 novembre 1981, n.527 prot. [Allegato II-12], in variante alla Licenza di costruzione n. 37/76.
- *“Concessione edilizia con contributo”* reg. costr. n. 48/83, prot. gen. n. 2272, rilasciata dal Comune di Torre Boldone il 29 luglio 1983 [Allegato II-13], per ampliamento e variazione di destinazione d'uso.
La relativa *“Denuncia di inizio dei lavori di costruzione”* è stata depositata presso il Comune di Torre Boldone il 02 agosto 1983 [Allegato II-14].
La *“Comunicazione di ultimazione delle opere”* è stata depositata presso il Comune di Torre Boldone il 22 novembre 1983 [Allegato II-15].
- Un secondo *“Certificato di collaudo di opere in c.a.”* è stato emesso il 07 marzo 1984 [Allegato II-16] e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Bergamo il

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

08 marzo 1984, posizione n. 47406.

- *“Comunicazione di cambio destinazione d'uso senza opere”* prot. n. 5465 del 21 maggio 2001 [Allegato II-17], per trasformazione di alcuni locali al piano primo dalla destinazione di ufficio ad unità residenziale.
- *“Denuncia di inizio attività”* prot. n. 5464 del 21 maggio 2001 [Allegato II-18], per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dei restanti locali al piano primo. La relativa *“Dichiarazione di inizio lavori”* è stata depositata presso il Comune di Torre Boldone con prot. n. 8568 del 03 agosto 2001 [Allegato II-19]. La *“Comunicazione di ultimazione lavori”* è stata depositata presso il Comune di Torre Boldone con prot. n. 10290 del 21 settembre 2001 [Allegato II-20].

Tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Boldone non sono stati trovati il Certificato di Agibilità/Abitabilità dei beni né le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Torre Boldone; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo sono emersi i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trattati:

- Servitù di transito pedonale, carrabile e con autoveicoli di qualsiasi specie, a carico della strada individuata con il mappale ex 350, a favore del terreno identificato con il mappale ex 657/a [REDACTED], costituita con atto del 23 novembre 1976, rep. n. 18285 del Notaio Alessandro Fieconi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 18 dicembre 1976 ai nn. 24213/20075 [Allegato II-02].

La servitù è stata costituita sul tratto di strada di circa metri ottanta, a partire dalla strada comunale via Imotorre, fino a giungere in corrispondenza del lato est del mappale 657/a. Lungo il tratto di strada gravato da servitù non si potrà sostare con autoveicoli, né effettuare depositi, anche temporanei, di materiali e di cose. Le spese di manutenzione del tratto di strada in oggetto saranno in carico al sig. [REDACTED] suoi eredi ed aventi causa, in parte proporzionale con tutti gli altri utenti, con obbligo di mantenere la strada stessa in perfette condizioni di viabilità.

- *Ipoteca volontaria* derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Banca di Roma S.p.A." con sede a Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e con debitore non datore di

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

ipoteca "*Fibert s.r.l.*", istituita in forza di atto a firma del Notaio Alessandro Fieconi stipulato in data 23 luglio 2003, al n. 118639 di repertorio ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 24 luglio 2003 ai nn. 39414/10340 [*Allegato II-04*], oggetto di successiva annotazione presentata il 18 maggio 2010 ai nn. 26865/6671 per erogazione a saldo.

- *Verbale di pignoramento immobili* derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di "*Unicredit S.p.A.*" con sede a Roma, contro "*Fibert s.r.l.*" emesso dal Tribunale di Bergamo in data 24 novembre 2010 al n. 2776/2010 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 17 dicembre 2010 ai nn. 66702/37719 [*Allegato II-06*], oggetto di successiva annotazione presentata l' 11 maggio 2018 ai nn. 21960/2975 per restrizione di beni.

- *Decreto di ammissione a concordato preventivo* derivante da atto giudiziario contro "*Fibert s.r.l.*" emesso dal Tribunale di Bergamo in data 19 aprile 2019 al n. 6/2019 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 30 aprile 2019 ai nn. 21558/14241 [*Allegato II-07*].

Ai fini della corrispondenza tra gli immobili analizzati e quelli richiamati negli atti sopra elencati, si precisa che:

- gli attuali subalterni 701 e 702 della particella 3109 sono derivati dall'originario subalterno 3, in forza della variazione catastale del 03 luglio 2003, protocollo n. 191351 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni;
- l'attuale subalterno 703 della particella 3109 è derivato dall'originario subalterno 2, in forza di della variazione catastale per cambio di destinazione del 10 settembre 2012, protocollo n. BG0221506.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Torre Boldone - Ufficio Tecnico;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

=====

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

PAGINA VUOTA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Data: 09/07/2019 - n. T182725 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. 000191351 del 03/07/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Torre Boldone Via Alessandro Volta civ. 18	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 3109 Subalterno: 701	Compilata da: Arrigoni Davide	N. 2238
	Iscritto all'albo: Ingegneri	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti
Data: 09/07/2019 - n. T182725 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di TORRE BOLDONE (L.251) - < Foglio: 8 - Particella: 3109 - Subalterno: 701 ->
VIA ALESSANDRO VOLTA n. 18 piano: 1;

2.1.A – Scheda catastale dell'abitazione (particella 3109, sub. 701)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.1.A] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato lievi difformità che non incidono sulla determinazione dei vani dell'immobile e, quindi, sull'assegnazione della rendita del bene.

Si segnalano alcune lievi differenze nella distribuzione interna dell'appartamento e l'errata indicazione dell'altezza utile interna.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.1.b DESCRIZIONE

L'abitazione occupa la porzione sud del piano primo del fabbricato in cui è inserita ed è raggiungibile da vano scala e cortile comune collegato a via Volta per mezzo di un cancello carrabile e di un cancello pedonale sito in corrispondenza del civico 18.

L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, n. 3 stanze, disimpegno zona notte, bagno, n. 2 ripostigli e terrazzo [rif. Fotografie 2.1.B].

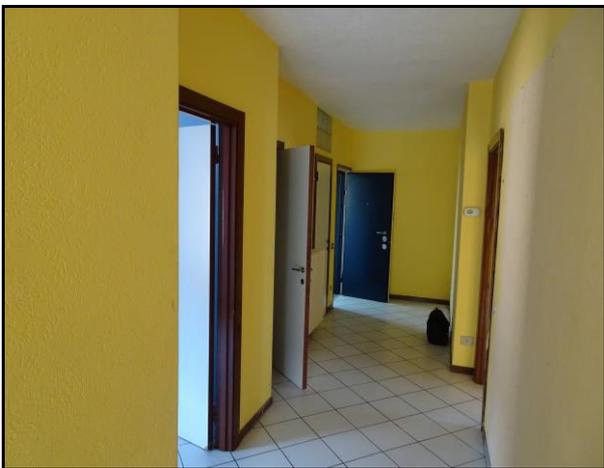
L'altezza interna dell'abitazione è mediamente pari a circa 2,67 metri lineari.



Cucina



Soggiorno



Ingresso/disimpegno



Stanza n. 1

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



Stanza n. 2



Stanza n. 3



Bagno



Ripostiglio



Terrazzo

2.1.B – Fotografie dell'abitazione

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'abitazione:

Porta d'ingresso: porta blindata.

Infissi esterni: serramenti in alluminio e vetro semplice, con tapparelle esterne in pvc; inferriata in ferro verniciato per alcuni serramenti.

Infissi interni: porte a battente in legno.

Pavimenti interni: piastrelle.

Rivestimenti interni: piastrelle in bagno, zoccolini in legno per gli altri ambienti.

Finitura pareti interne: intonaco tinteggiato.

Finiture soffitti interni: intonaco tinteggiato.

Terrazzo: pavimenti con piastre in calcestruzzo e porzione non pavimentata adibita ad aiuola;

Impianti tecnologici:

- impianto video-citofonico;
- impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
- impianto gas metano;
- impianto idrico con sanitari e rubinetterie di tipo comune;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia funzionante a gas metano in cucina e radiatori in ghisa.

Tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Boldone non sono state trovate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non è stato accertato l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti esistenti.

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione; si segnala la

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

presenza di macchie, muffe ed efflorescenze su alcune murature interne, dovute presumibilmente a infiltrazioni d'acqua, condensazioni superficiali e/o a perdite delle tubazioni idriche.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.1.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

=====

II.2.1.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "II.2.1.c Stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo II.1 Informazioni generali – paragrafo II.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del fabbricato viene curata direttamente dalla proprietà.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al “*Capitolo II.1 Informazioni generali – paragrafo II.1.3. Situazione urbanistico edilizia*”, che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra gli elaborati depositati presso il Comune di Torre Boldone e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- differente dimensione di alcuni serramenti esterni;
- lievi differenze nella disposizione dei tavolati interni.

Le difformità sopra evidenziate potranno essere sanate mediante predisposizione di specifica pratica edilizia *in sanatoria*, i cui costi indicativi, sono stimabili in circa Euro 2.500,00.

=====

II.2.1.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica* registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.1.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale integrate con le rilevazioni eseguite in sito.

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 701) è pari a 119,50 mq,
calcolata come da tabella che segue:

SUB.	CATEGORIA	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
701	A/2	Abitazione	Primo	104,70	1,00	104,70
		Terrazzo	Primo	30,30	0,33	10,00
		Area esterna (quota parte)	Terra	80,00	0,06	4,80
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA						119,50

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.1.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello *per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Torre Boldone e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, consentono di individuare prezzi unitari medi variabili tra i 1.100,00 ed i 1.300,00 Euro/mq, per immobili residenziali non recenti (20-40 anni), posti in zone analoghe a quella di cui si ricerca il valore.

L'intero complesso immobiliare in cui è posto il bene pur non essendo di recente realizzazione si presenta in discreto stato di conservazione.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del discreto stato di conservazione dello stesso, il valore commerciale di possibile alienazione del bene è stimabile in 1.150,00 Euro/mq.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
 - il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
 - l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
 - la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
 - la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
 - il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
 - l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno un'asta immobiliare, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

Il più probabile valore di alienazione dell'immobile nel mercato delle "vendite forzate" è indicativamente pari ad (Euro 134.925,00 x – 15% =) **Euro 114.686,25 (in lettere Euro centoquattordicimilaseicentottantasei/25).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

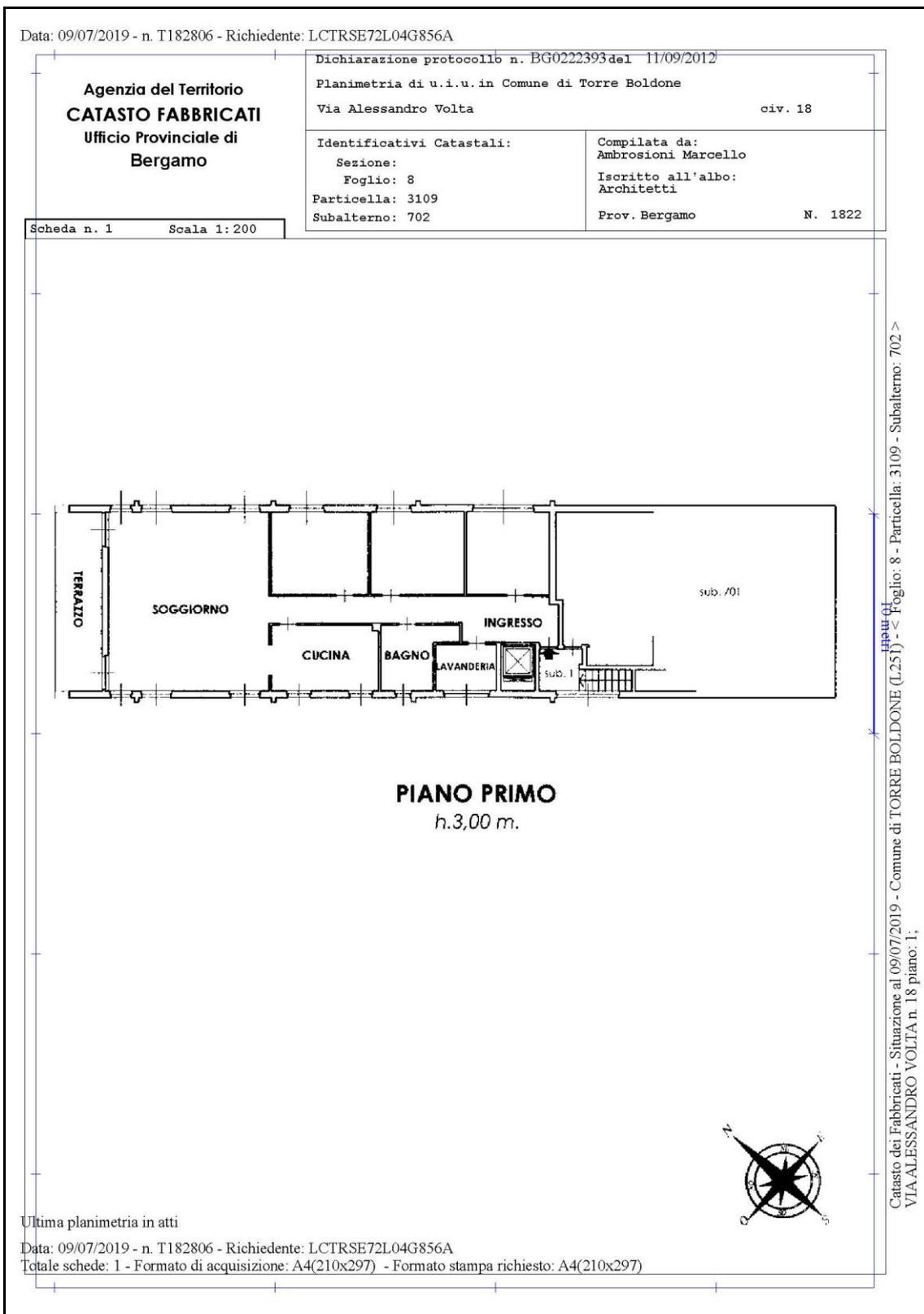
PAGINA VUOTA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



2.2.A – Scheda catastale dell'abitazione (particella 3109, sub. 702)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

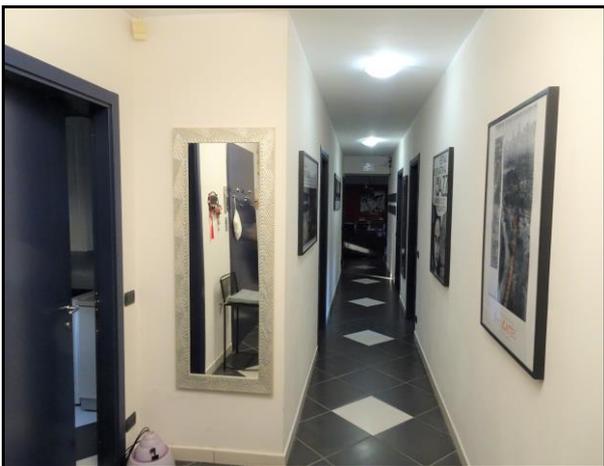
Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.2.b DESCRIZIONE

L'abitazione occupa la porzione nord del piano primo del fabbricato in cui è inserita, ed è raggiungibile da vano scala e cortile comune collegato a via Volta per mezzo di un cancello carrabile e di un cancello pedonale sito in corrispondenza del civico n. 18. All'interno dell'abitazione è presente anche un montacarichi che collega i tre piani del fabbricato.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere, disimpegno, bagno, lavanderia e terrazzo [rif. Fotografie 2.2.B].

L'altezza interna dell'abitazione è pari a circa 2,67 metri lineari.



Ingresso / disimpegno



Soggiorno



Cucina



Bagno

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



Lavanderia



Stanza n. 1



Stanza n. 2



Stanza n. 3



Terrazzo

2.2.B – Fotografie dell'abitazione

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'abitazione:

Porta d'ingresso: porta blindata.

Infissi esterni: serramenti in alluminio e vetro doppio, con tapparelle esterne in pvc.

Infissi interni: porte a battente in legno.

Pavimenti interni: piastrelle.

Rivestimenti interni: piastrelle in bagno, lavanderia e porzione di cucina, zoccolini in piastrelle per gli altri ambienti.

Finitura pareti interne: intonaco tinteggiato.

Finiture soffitti interni: intonaco tinteggiato.

Terrazzo: pavimento in piastrelle;

Impianti tecnologici:

- impianto video-citofonico;
- impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
- impianto gas metano;
- impianto idrico con tubazioni sottotraccia, sanitari e rubinetterie di tipo comune;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia funzionante a gas metano in lavanderia e radiatori in ghisa.

Tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Boldone non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non è stato accertato l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.2.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato in forza di *contratto di locazione ad uso abitativo* sottoscritto in data 01 maggio 2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 20 maggio 2004 al n. 6861 [Allegato II-22].

La locazione aveva durata di quattro anni, con decorrenza dal 01 maggio 2004 al 30 aprile 2008 con rinnovo automatico per uguale periodo. Per scadenze contrattuali successive alla prima, il locatore potrà disdire il contratto con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione è concordato nella misura di Euro 6.000,00 da corrispondersi in rate semestrali anticipate, con aggiornamento riferito all'indice Istat intervenuto nell'anno precedente calcolato al 75%.

Sono vietate la sub-locazione e le innovazioni senza il consenso del locatore.

=====

II.2.2.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "II.2.2.c Stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo II.1 Informazioni generali – paragrafo II.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del fabbricato viene curata direttamente dalla proprietà.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.2.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "Capitolo II.1 Informazioni generali – paragrafo II.1.3. Situazione urbanistico edilizia", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra gli elaborati depositati presso il Comune di Torre Boldone e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- differente posizione della muratura perimetrale del lato nord, con conseguente riduzione della superficie del soggiorno ed incremento della superficie del terrazzo;
- differente dimensione di alcuni serramenti esterni;
- lievi differenze nella disposizione dei tavolati interni.

Le difformità sopra evidenziate potranno essere sanate mediante predisposizione di specifica pratica edilizia *in sanatoria*, i cui costi indicativi, sono stimabili in circa Euro 2.500,00.

=====

II.2.2.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica* registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.2.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale integrate con le rilevazioni eseguite in sito.

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 702) è pari a 186,34 mq,
calcolata come da tabella che segue:

SUB.	CATEGORIA	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
702	A/2	Abitazione	Primo	172,80	1,00	172,80
		Terrazzo	Primo	18,30	0,33	6,04
		Area esterna (quota parte)	Terra	125,00	0,06	7,50
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA						186,34

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.2.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello *per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Torre Boldone e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, consentono di individuare prezzi unitari medi variabili tra i 1.100,00 ed i 1.300,00 Euro/mq, per immobili residenziali non recenti (20-40 anni), posti in zone analoghe a quella di cui si ricerca il valore.

L'intero complesso immobiliare in cui è posto il bene, pur non essendo di recente realizzazione, si presenta in discreto stato di conservazione.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del discreto stato di conservazione dello stesso, il valore commerciale di possibile alienazione del bene è stimabile in 1.200,00 Euro/mq.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
 - il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
 - l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
 - la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
 - la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
 - il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
 - l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno un'asta immobiliare, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

Il più probabile valore di alienazione dell'immobile nel mercato delle "vendite forzate" è indicativamente pari ad (Euro 221.108,00 x - 15% =) **Euro 187.941,80 (in lettere Euro centottantasettemilanovecentoquarantuno/80).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

PAGINA VUOTA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

II.2.3 LABORATORIO ARTIGIANALE (SUB. 703)

II.2.3.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [Allegato II-01]:

Catasto dei Fabbricati Comune di Torre Boldone

Foglio 8 Particella 3109 Subalterno 703

Categoria A/10: uffici e studi privati

Classe 3 Consistenza 14 vani Superficie 473 mq Rendita Euro 3.145,22

Sita in via Alessandro Volta n. 18, piani terra ed interrato.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'unità al piano terra [rif. Immagine 2.3.A]:

su tutti i lati: cortile comune (bene comune non censibile - sub. 1).

Coerenze dell'unità al piano seminterrato [rif. Immagine 2.3.A]:

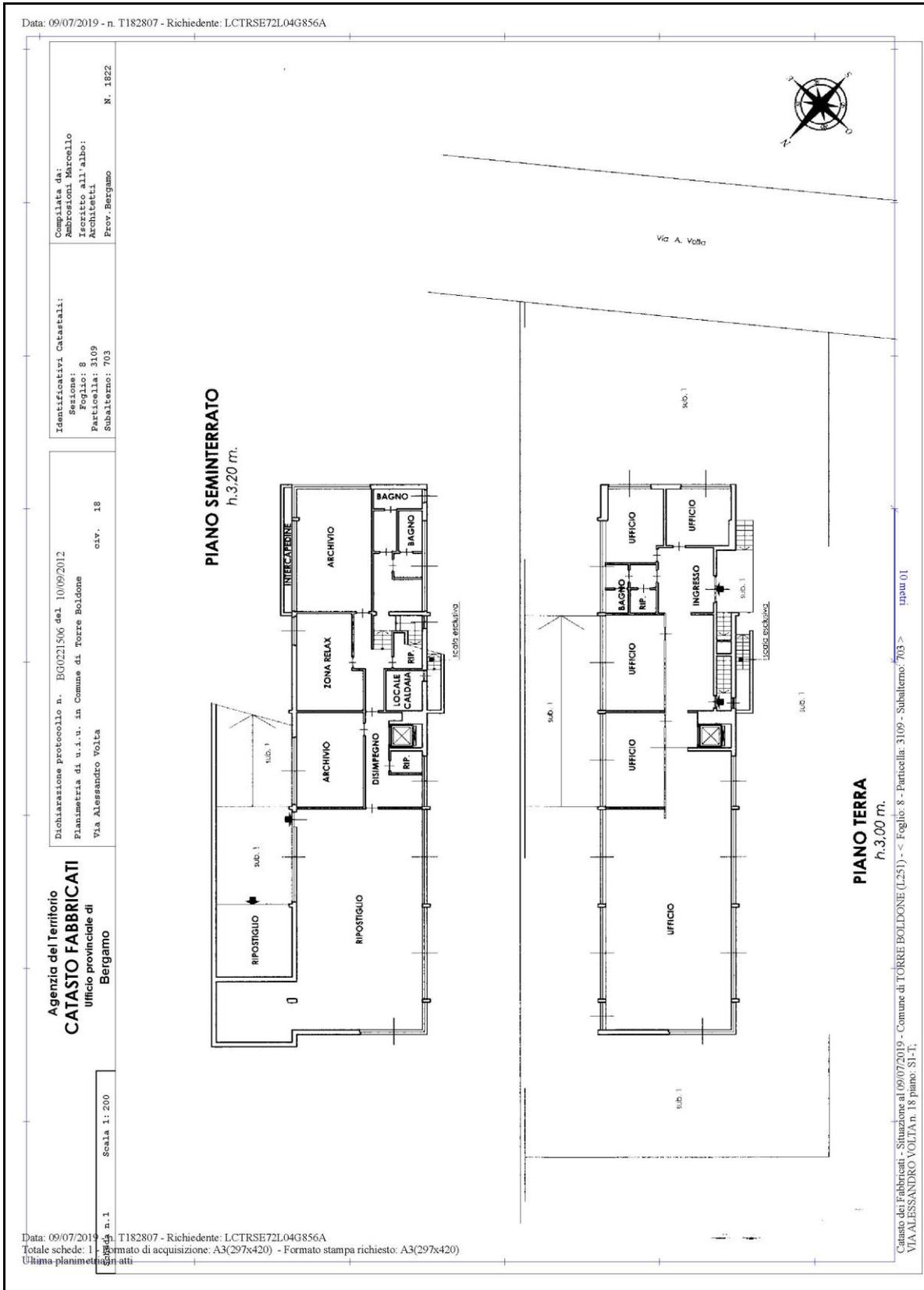
su tutti i lati: terrapieno e cortile comune (bene comune non censibile - sub.1).

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.3.A] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato lievi difformità nella distribuzione interna e nell'indicazione dell'altezza utile di alcuni locali.

Inoltre, le destinazioni d'uso indicate sulla planimetria catastale risultano parzialmente difformi sia rispetto alla situazione riscontrata in sito sia rispetto alle destinazioni d'uso autorizzate dal Comune di Torre Boldone.

Per tali motivi si ritiene l'attuale planimetria e destinazione d'uso catastale non idonee a rappresentare l'immobile analizzato.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.3.b DESCRIZIONE

L'unità immobiliare occupa il piano terra e il piano seminterrato del fabbricato in cui è inserita.

Il piano terra è accessibile dal cortile esterno comune, mentre i locali al piano seminterrato sono accessibili dalla scala interna esclusiva e dalla rampa carrabile comune. Il cortile e la rampa comuni sono collegati a via Volta per mezzo di un cancello carrabile e di un cancello pedonale sito in corrispondenza del civico n. 18.

All'interno dell'immobile è presente anche un montacarichi che collega i tre piani del fabbricato.

Il piano terra è composto da ingresso, n. 2 uffici, blocco servizi, disimpegni e n. 3 magazzini [rif. Fotografie 2.3.B].

Il piano seminterrato è composto da n. 4 vani con destinazione edilizia di laboratorio artigianale, n. 3 disimpegni, un blocco servizi, n. 2 ripostigli, un'autorimessa, un locale caldaia, intercapedine, scala interna di collegamento con il piano terra e scala esterna [rif. Fotografie 2.3.B].

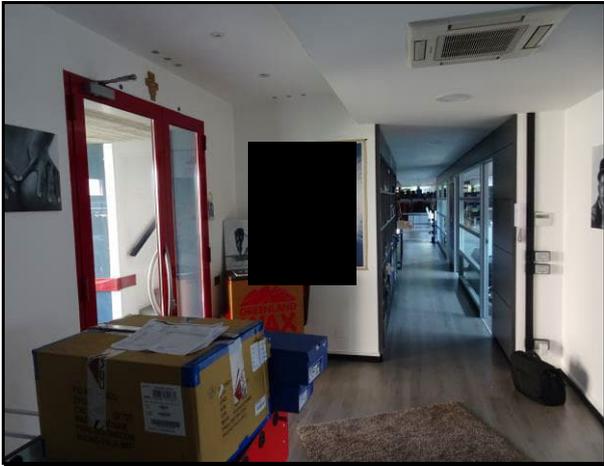
L'altezza interna utile del piano terra è pari a circa 2,70 metri lineari, mentre il piano seminterrato presenta altezze interne variabili da un minimo di circa 2,30 metri lineari (zona servizi) ed un massimo di circa 3,20 metri lineari.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

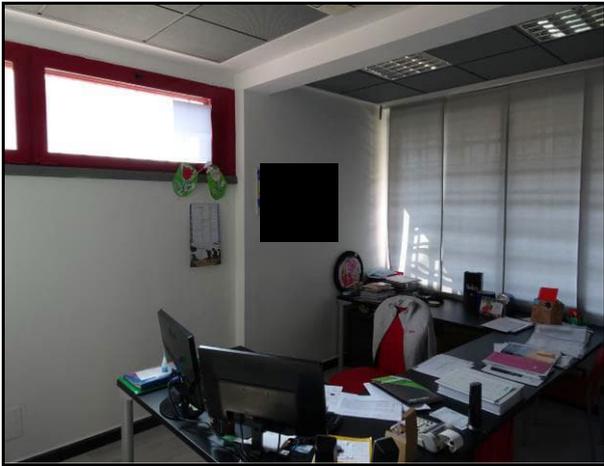
Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



Piano terra: ingresso / disimpegno



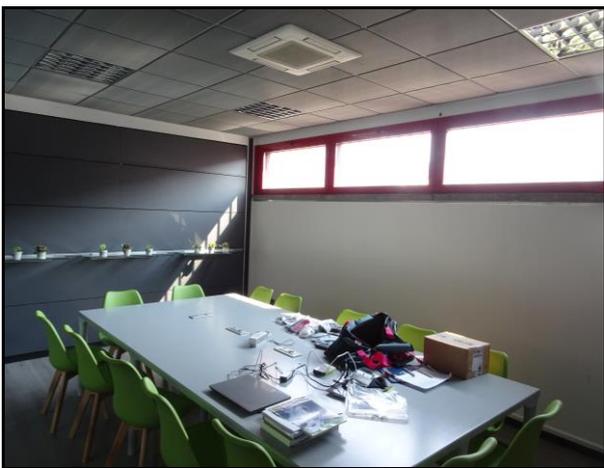
Piano terra: ufficio n. 1



Piano terra: ufficio n. 2



Piano terra: magazzino



Piano terra: magazzino



Piano terra: magazzino

TRIBUNALE DI BERGAMO

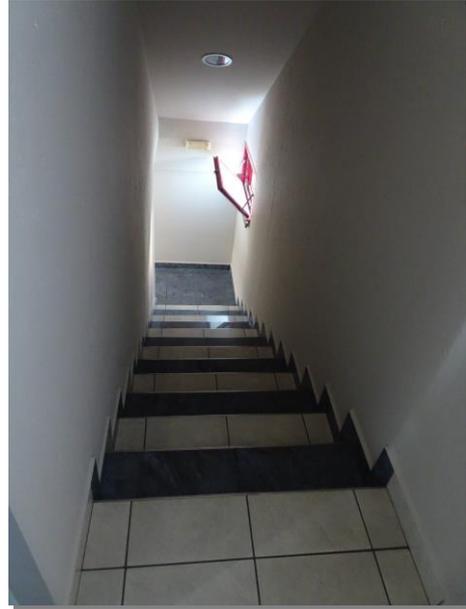
Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



Piano terra: blocco servizi



Scala interna di collegamento



Piano seminterrato: laboratorio artigianale



Piano seminterrato: laboratorio artigianale



Piano seminterrato: blocco servizi



Piano seminterrato: laboratorio artigianale

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi



Piano seminterrato: autorimessa

2.3.B – Fotografie dell'unità immobiliare

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'unità immobiliare al piano terra:

Porta d'ingresso: porta-finestra a due battenti in alluminio e vetro doppio.

Infissi esterni: serramenti in alluminio e vetro doppio, con inferriate in ferro verniciato.

Infissi interni: porte a battente in laminato.

Pavimenti interni: piastrelle per la zona servizi, laminato negli altri ambienti.

Rivestimenti interni: piastrelle per la zona servizi; zoccolini in piastrelle e pvc negli altri ambienti.

Finitura pareti interne: intonaco tinteggiato; presenza di pareti mobili in alluminio e vetro.

Finiture soffitti interni: presenti varie tipologie di controsoffittature.

Impianti tecnologici:

- impianto citofonico;
- impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
- impianto idrico il bagno, sanitari e rubinetterie di tipo comune;
- presente bollitore per produzione acqua calda nella centrale termica;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- impianto di climatizzazione autonomo con pompa di calore esterna e unità interne a soffitto e a parete.

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'unità immobiliare al piano seminterrato:

Infissi esterni: serramenti in alluminio e vetro singolo, con inferriate in ferro verniciato.

Infissi interni: porte a battente in laminato.

Pavimenti interni: laminato in un locale, piastrelle negli altri ambienti.

Rivestimenti interni: piastrelle nei bagni; zoccolini in piastrelle negli altri ambienti.

Finitura pareti interne: intonaco tinteggiato; presenza di pareti mobili in alluminio e vetro.

Finiture soffitti interni: calcestruzzo a vista per i locali sul lato nord-est, intonaco tinteggiato per gli altri ambienti.

Impianti tecnologici:

- impianto elettrico con canalizzazioni in parte sottotraccia ed in parte a vista;
- impianto idrico il bagno, sanitari e rubinetterie di tipo comune; presente bollitore per produzione acqua calda nella centrale termica;
- impianto di climatizzazione autonomo con pompa di calore esterna e unità interne a soffitto e a parete.

Tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Boldone non sono state trovate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non è stato accertato l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

L'unità immobiliare al piano terra si presenta in buono stato di conservazione, mentre al piano seminterrato in discreto stato di conservazione. Per quest'ultimo piano si segnala che sono in corso alcuni lavori di sistemazione (es. rifacimento pavimentazione e sistemi impiantistici) che risultano in parte ancora incompleti.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.3.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato in forza di *contratto di immobili adibiti ad uso commerciale* registrato presso l'Agenzia delle Entrate nel novembre 2007 [Allegato II-23].

La locazione comprende una porzione dell'area esterna comune ed aveva durata di sei anni, con decorrenza dal 01 novembre 2007 al 31 ottobre 2013 con rinnovo automatico per uguale periodo. Il locatore potrà disdire il contratto con lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione è concordato nella misura di Euro 24.000,00 + I.V.A. da corrispondersi in rate trimestrali anticipate, con aggiornamento riferito all'indice Istat intervenuto nell'anno precedente calcolato al 75%.

Sono vietate le innovazioni senza il consenso del locatore e la sub-locazione a società diverse dalla *Digital Communication s.r.l.*

=====

II.2.3.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "II.2.3.c Stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo II.1 Informazioni generali – paragrafo II.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del fabbricato viene curata direttamente dalla proprietà.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.3.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "Capitolo II.1 Informazioni generali – paragrafo II.1.3. Situazione urbanistico edilizia", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra gli elaborati depositati presso il Comune di Torre Boldone e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- diversa conformazione dell'edificio al piano interrato con incremento di superficie del laboratorio artigianale;
- diversa posizione della muratura di separazione tra il laboratorio artigianale e l'autorimessa al piano interrato;
- realizzazione di intercapedine e di relativa porta interna di collegamento ai locali del piano seminterrato non autorizzati;
- diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano seminterrato;
- difforme dimensione di alcuni serramenti esterni;
- differente altezza utile interna dei locali del piano terra e di alcuni locali del piano seminterrato.

La maggior parte delle difformità sopra elencate potrà essere sanata mediante predisposizione di specifica pratica edilizia *in sanatoria* mentre per gli incrementi di superficie del laboratorio dovrà essere eseguita la rimessione in pristino dei luoghi.

I costi di sanatoria, comprensivi di oblazioni, diritti e spese tecniche, sono indicativamente stimabili in circa Euro 15.000,00.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.3.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di *Attestato di Prestazione Energetica* registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 08 dicembre 2016 con codice identificativo 16214 - 000136 / 16, valido fino al 08 dicembre 2026 [Allegato II-21].

L'immobile è in classe energetica "G", con un indice di prestazione energetica globale pari a 704,23 kWh/mq-anno.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.3.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale integrate con le rilevazioni eseguite in sito.

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 703) è pari a 851,53 mq,
calcolata come da tabella che segue:

SUB.	CATEGORIA	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
703	A/10	Uffici, magazzino e blocco servizi	Terra	300,20	1,50	450,30
		Laboratorio artigianale	Seminterrato	334,80	1,00	334,80
		Autorimessa	Seminterrato	26,10	1,20	31,32
		Scala esterna ed intercapedine	Seminterrato	12,10	0,10	1,21
		Area esterna (quota parte)	Terra	565,00	0,06	33,90
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA						851,53

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

II.2.3.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello *per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Torre Boldone e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, consentono di individuare prezzi unitari medi variabili tra i 650,00 e gli 900,00 Euro/mq, per immobili produttivi non recenti (20-40 anni), posti in zone analoghe a quella di cui si ricerca il valore.

L'intero complesso immobiliare in cui è posto il bene, pur non essendo di recente realizzazione, si presenta in discreto stato di conservazione.

Tenuto conto:

- delle caratteristiche dell'immobile e del discreto stato di conservazione dello stesso;

- della particolare posizione dell'insediamento (posto in un ambito prevalentemente residenziale) che ne limita le potenzialità di utilizzo in considerazione dei vincoli imposti dallo strumento urbanistico del Comune di Torre Boldone,

il valore commerciale di possibile alienazione del bene è stimabile in 800,00 Euro/mq.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Valutazione di mercato libero

In considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore “di mercato” dell'immobile catastalmente identificato con il sub. 703 è così determinato:

importo del bene, privo di vizi e difformità:

mq 851,53	x	Euro/mq 800,00	=	Euro	681.224,00
sanatoria edilizia			=	- Euro	15.000,00

per un importo complessivo di = Euro 666.224,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Valutazione di vendita forzata

Tutte le valutazioni sopra esposte sono legate a valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti attuate nel *libero mercato* analizzato dai listini immobiliari, dall' Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una “vendita forzata”, pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata avverrà in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
 - il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
 - l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
 - la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
 - la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
 - il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
 - l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno un'asta immobiliare, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

Il più probabile valore di alienazione dell'immobile nel mercato delle "vendite forzate" è indicativamente pari ad (Euro 666.224,00 x - 15% =) **Euro 566.290,40 (in lettere Euro cinquecentosessantaseimiladuecentonovanta/40).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III COMUNE DI TORRE BOLDONE -
VIA IMOTORRE

Abitazioni ed autorimessa
Catasto Fabbricati, foglio 8, particella 657
subalterni 1, 2, 3

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE

III.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

III.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

III.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

III.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

III.2.1 ABITAZIONE (SUB. 2)

III.2.2 ABITAZIONE (SUB. 3)

III.2.3 AUTORIMESSA (SUB. 1)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

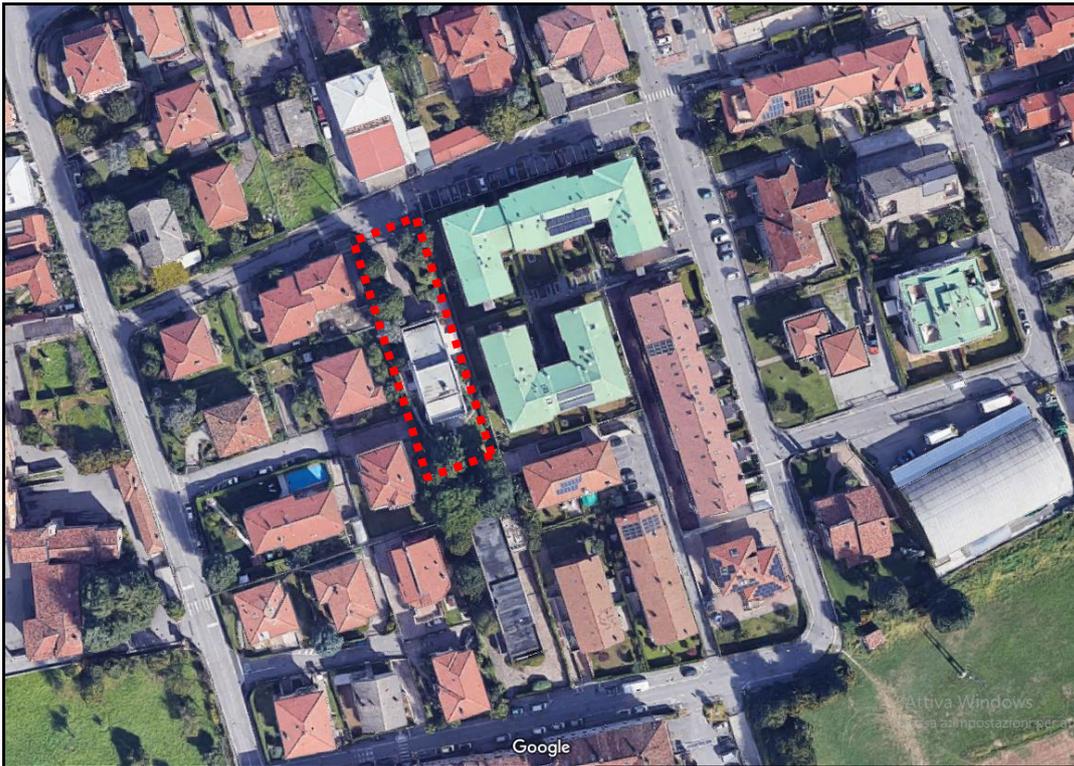
Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono due abitazioni ed un'autorimessa realizzati negli anni Settanta del secolo scorso ed ubicati all'interno di un fabbricato sito a Torre Boldone (BG) in via Imotorre [rif. Immagine 1.1.A].



1.1.A – Ripresa aerea del fabbricato

L'area è posta in posizione semi-centrale del Comune di Torre Boldone ed è circondata da insediamenti residenziali.

La zona è caratterizzata da una buona presenza di servizi ed è posta in prossimità

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

di una strada di particolare rilevanza per i collegamenti della zona e per l'intensità del traffico presente (strada provinciale n.671 "della Valle Seriana").

Il lotto si inserisce in un ambiente pede-collinare, ad una distanza di circa 5 chilometri dal centro della città di Bergamo e di circa 56 chilometri dal centro della città di Milano.

Il casello autostradale di Bergamo per l'accesso all' "Autostrada A4 – Torino-Trieste", principale via di connessione ai più importanti centri della Lombardia e del nord Italia, si trova a circa 6 chilometri, mentre l'Aeroporto Internazionale di Orio Al Serio dista circa 8 chilometri.

Il complesso edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione è costituito da un edificio composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato oltre ad un ampio cortile esterno comune:

- al piano terra sono presenti un'autorimessa, un ingresso comune e l'area esterna;
- al piano rialzato/primo è presente un'abitazione;
- al piano secondo è presente una seconda abitazione;
- al piano seminterrato sono presenti locali accessori alla residenza ed il locale tecnico della caldaia.

Gli appartamenti sono collegati tra loro per mezzo di una scala interna comune ad entrambi i subalterni (sub. 2 e sub. 3).

Le unità sono accessibili dal cortile esterno comune, collegato a via Imotorre per mezzo di un cancello carrabile e di cancello pedonale, in corrispondenza del civico n. 9.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri
Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Tali immobili sono già stati oggetto di valutazione con perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 e successiva integrazione del 25 giugno 2018, depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Bergamo rispettivamente il 05 giugno 2018 ed il 26 giugno 2018 [Allegato III-02].

Si rimanda a tale relazione per tutti i dettagli inerenti le caratteristiche costruttive del fabbricato, la definizione dello stato di conservazione dei beni e per la visione della documentazione fotografica del fabbricato.

Anche nei successivi paragrafi (proprietà e provenienza, vincoli e formalità pregiudizievoli, situazione urbanistica, ecc.) si farà riferimento a tutto quanto già esposto nelle relazioni sopra citate, provvedendo ad integrare ed aggiornare il presente elaborato in funzione delle ulteriori ricerche eseguite.

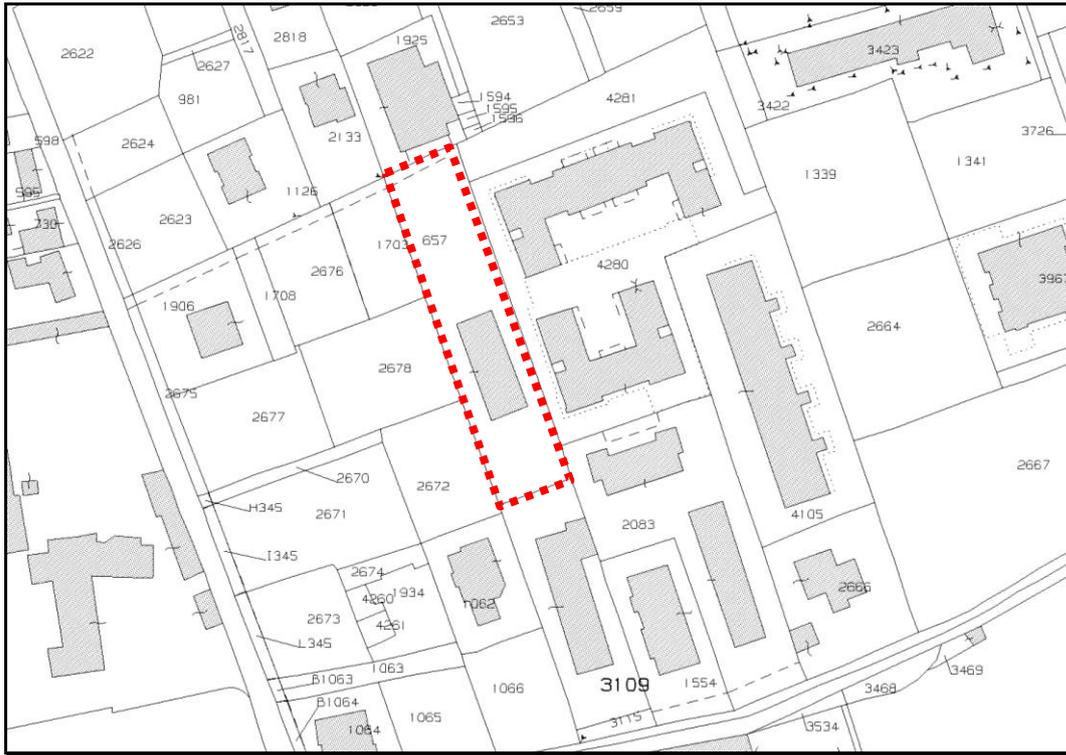
TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 8 (foglio logico 9 al Catasto Terreni) del Comune di Torre Boldone [rif. Immagine 1.1.C].



1.1.C – Estratto di mappa catastale, foglio logico 9, particella 657

Le unità immobiliari del complesso edilizio [Allegato III-01] che verranno di seguito valutate sono individuate con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.1.D]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di		TORRE BOLDONE (BG) Via Imotorre n. 11		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	8	657	2	A/2	U	9,5 vani	Euro 932,20
	8	657	3	A/2	U	4,5 vani	Euro 441,57
	8	657	1	C/6	U	45 mq	Euro 109,23

1.1.D - Tabella degli identificativi catastali

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Le unità immobiliari trattate partecipano alla proporzionale comproprietà delle parti comuni, quali previste per legge, tra cui sono compresi il cortile esterno, il vano scala, il locale caldaia ed un bagno al piano seminterrato.

Ogni singolo immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo III.2.
Valutazione delle singole unità immobiliari.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'attuale proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione risulta in capo alla società "Fibert s.r.l.", con sede a Torre Boldone (BG), cod. fisc. 02945990162, per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di		TORRE BOLDONE (BG) Via Imotorre n. 9	
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	DIRITTO	QUOTA OGGETTO DI VALUTAZIONE
	8	657	2	A/2	Proprietà	1/1
	8	657	3	A/2	Proprietà	1/1
	8	657	1	C/6	Proprietà	1/1

1.2.A – Tabella delle quote analizzate e dei diritti

Per l'individuazione degli atti di provenienza e la ricostruzione della titolarità dei beni si rimanda a quanto esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02].

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie aggiornate acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo non è emersa la presenza di ulteriori atti traslativi della proprietà che abbiano interessato i beni analizzati nell'ultimo anno.

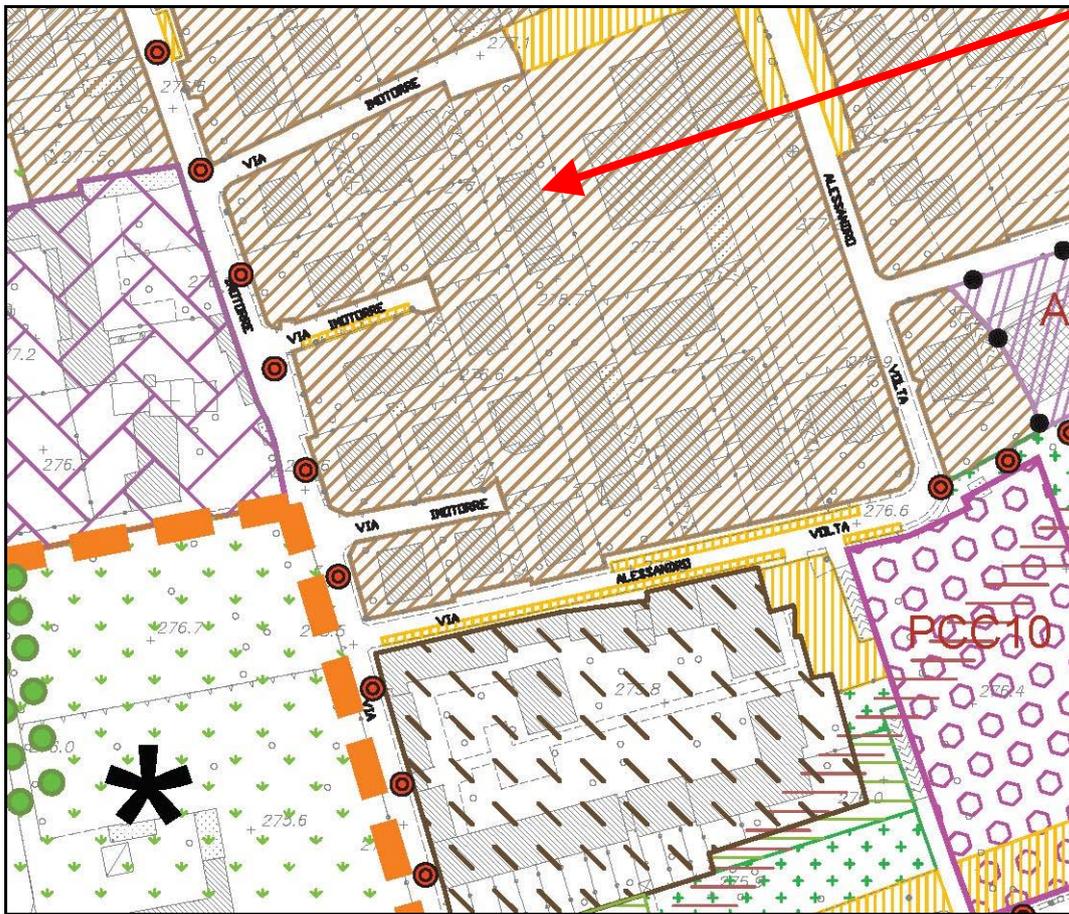
=====

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Torre Boldone (BG) è la Variante di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 12 aprile 2017, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 19 ottobre 2017 e pubblicata in data 14 marzo 2018 sul BURL n. 11 – Serie Avvisi e Concorsi [rif. Immagine 1.3.A].



1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

LEGENDA

SISTEMA DELLA RESIDENZA



AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

Il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia (particella 657) è compreso nel Sistema della residenza, in "Ambito residenziale consolidato", disciplinato dall'articolo 9.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Gli ambiti residenziali consolidati sono costituiti dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione nonché dalle aree libere.

Nell'ambito residenziale consolidato sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri di seguito indicati:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,50 mq di superficie lorda di pavimento ogni 1 mq di superficie fondiaria,
- rapporto di copertura (Q): 35 % di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria,
- altezza massima degli edifici (H max): 12,00 m (3 piani fuori terra + 1 piano mansardato/attico).

Situazione urbanistico – edilizia del complesso immobiliare

Per l'individuazione dell'elenco delle pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile si rimanda a quanto esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02].

In data 01 agosto 2019 è stato eseguito un nuovo accesso agli atti amministrativi

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

depositati presso il Comune di Torre Boldone e l'Addetto alla ricerca del Comune ha comunicato che nell'ultimo anno non sono state depositate pratiche edilizie riferibili ai beni analizzati.

Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Torre Boldone; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Per l'individuazione dei vincoli e delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni si rimanda a quanto esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02].

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie aggiornate acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo non è emersa la presenza di ulteriori formalità che abbiano interessato i beni analizzati nell'ultimo anno, salvo che per la seguente ulteriore trascrizione:

- *Decreto di ammissione a concordato preventivo* derivante da atto giudiziario contro "Fibert s.r.l." emesso dal Tribunale di Bergamo in data 19 aprile 2019 al n. 6/2019 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 30 aprile 2019 ai nn. 21558/14241 [Allegato III-03].

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Torre Boldone - Ufficio Tecnico;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

III.2.1 ABITAZIONE (SUB. 2)

III.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [Allegato III-01]:

Catasto dei Fabbricati Comune di Torre Boldone

Foglio 8 Particella 657 Subalterno 2

Categoria A/2: abitazione di tipo civile

Classe U Consistenza 9,5 vani Superficie 227 mq Rendita Euro 932,20

Sito in via Imotorre n. 11, piani terra e primo.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Per tutti i dettagli inerenti le coerenze dell'unità immobiliare e la verifica di conformità catastale si rimanda a quanto già esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02].

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri
Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Data presentazione: 13/11/1978 - Data: 09/07/2019 - n. T182809 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN ADESIONE ALLA LEGGE 11 APRILE 1976 N. 632

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORRE BOLDONE Via IMOTORRE, 11
 Ditta: XXXXXXXXXX
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO Scheda N.° 1

PIANO SEMINTERRATO H=2,60

PIANO RIALZATO H=3,00

ORIENTAMENTO
657/2
SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio DATA <u>13-11-78</u> PROT. N.° <u>4050</u>	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE Numero della partita Sezione o Comune censuario Foglio Numero di mappa Subalterno	Compilata dal <u>GEOM. GIAMFRANCO</u> <small>(Titolo nome e cognome del tecnico)</small> <u>PACCI</u> Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <u>BERGAMO</u> data <u>10-11-1978</u> Firma <u>[Signature]</u>
--	--	--

LA TECNICA

Data presentazione: 13/11/1978 - Data: 09/07/2019 - n. T182809 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di TORRE BOLDONE (L251) - < Foglio: 8 - Particella: 657 - Subalterno: 2 >
 VIA IMOTORRE n. 11 piano: F-1

2.1.A – Scheda catastale dell'abitazione (particella 657, sub. 2)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.1.b DESCRIZIONE

L'abitazione si sviluppa ai piani rialzato/primi e seminterrato del fabbricato in cui è inserita ed è raggiungibile da vano scala e cortile comune collegato a via Imotorre per mezzo di un cancello carrabile e di un cancello pedonale sito in corrispondenza del civico n. 9.

L'unità immobiliare è composta da:

- al piano rialzato/primi, cucina, soggiorno, studio, n. 3 disimpegni, n. 3 stanze, n. 3 bagni, n. 3 ripostigli e balcone;
- al piano seminterrato, locale di sgombero e cantina;
- proporzionale quota di comproprietà su vani ed enti comuni come per legge, tra i quali risultano compresi il giardino, la scala interna ed, al piano seminterrato, l'ingresso, un disimpegno, un bagno e il locale caldaia.

Per tutti i dettagli inerenti le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare, la definizione dello stato di conservazione del bene e per la visione della relativa documentazione fotografica si rimanda a quanto esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02].

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.1.c STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato da un rappresentante della Società proprietaria e dalla relativa famiglia.

=====

III.2.1.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "III.2.1.c Stato di possesso" e nel "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del fabbricato viene curata direttamente dalla proprietà.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già richiamate al "*Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia*", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Per tutti i dettagli inerenti il giudizio di conformità urbanistico-edilizia si rimanda a quanto già esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02].

Le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante predisposizione di specifica pratica edilizia *in sanatoria* che dovrà coinvolgere l'intero complesso immobiliare in cui il bene è posto e con la rimessione in pristino di quanto non sanabile.

I costi indicativi di sanatoria, comprensivi di oblazioni, diritti e spese tecniche, sono stimabili in circa Euro 15.000,00, di cui Euro 9.800,00 da porsi a carico dell'abitazione identificata con il subalterno 2.

=====

III.2.1.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica* registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.1.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale integrate con le rilevazioni eseguite in sito.

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 2) calcolata sulla base dei parametri già esposti nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [*Allegato III-02*] è pari a 296,56 mq.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.1.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello *per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

L'analisi dell'andamento del mercato immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno il numero di transazioni ha ricominciato a crescere, dopo la pesante contrazione che aveva caratterizzato gli ultimi dieci anni.

Anche le quotazioni immobiliari hanno registrato minime variazioni in aumento che, però, hanno interessato perlopiù il mercato del nuovo, dove la necessità di garantire alte prestazioni energetiche ha prodotto un aumento dello standard qualitativo dei nuovi immobili e, di conseguenza, dei relativi prezzi di vendita.

Per quanto riguarda le categorie di mercato degli immobili "recenti", "semi-recenti" e "da ristrutturare", al contrario, si è registrata una sostanziale stasi dei valori, soprattutto per immobili non caratterizzati da peculiari qualità come nel caso del fabbricato oggetto di analisi.

Per tali motivi, si ritiene di poter richiamare quanto già esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [*Allegato III-02*], confermando che il più probabile valore di possibile alienazione del bene è stimabile in 1.300,00 Euro/mq.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
 - il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
 - l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
 - la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
 - la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
 - il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
 - l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno un'asta immobiliare, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

Il più probabile valore di alienazione dell'immobile nel mercato delle "vendite forzate" è indicativamente pari ad (Euro 375.728,00 x - 15% =) **Euro 319.368,80 (in lettere Euro trecentodiciannovemilatrecentosessantotto/80).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

PAGINA VUOTA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

III.2.2 ABITAZIONE (SUB. 3)

III.2.2.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [Allegato III-01]:

Catasto dei Fabbricati Comune di Torre Boldone

Foglio 8 Particella 657 Subalterno 2

Categoria A/2: abitazione di tipo civile

Classe U Consistenza 4,5 vani Superficie 79 mq Rendita Euro 441,57

Sito in via Imotorre n. 11, piano secondo.

Per tutti i dettagli inerenti le coerenze dell'unità immobiliare e la verifica di conformità catastale si rimanda a quanto già esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02].

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri
Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Data presentazione: 13/11/1978 - Data: 09/07/2019 - n. T182810 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

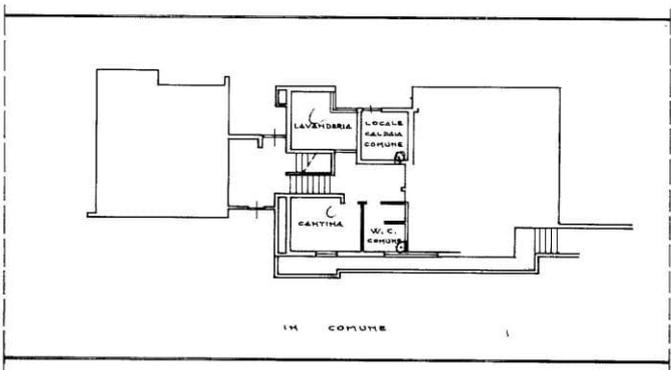
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

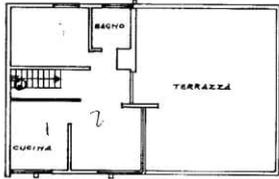
PER DECRETI LEGISLATIVI 11 APRILE 1978 (N. 462)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORRE BOLDONE Via IMOTORRE, 11
 Data: XXXXXXXXXX
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO Scheda N.° 2

PIANO SEMINTERRATO H=2.80



PIANO SECONDO H=3.00



657/3

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

<p>Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio</p> <p>DATA <u>13-11-78</u> PROT. N.° <u>4051</u></p> <p>LA TECNICA</p>	<p>DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE</p> <p>Numero della partita</p> <p>Sezione o Comune censuario</p> <p>Foglio</p> <p>Numero di mappa</p> <p>Subalterno</p>	<p>Compilata dal <u>GEOM. GIAMFRANCO</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p><u>FACCI</u></p> <p>Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <u>BERGAMO</u></p> <p>0574 <u>10-11-1978</u></p> <p>Firma <u>[Signature]</u></p>
---	--	---

Data presentazione: 13/11/1978 - Data: 09/07/2019 - n. T182810 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

Catasto del Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di TORRE BOLDONE (L251) - < Foglio: 8 - Particella: 657 - Subalterno: 3 > - piano 01 - VIA IMOTORRE n. 11 piano: 2;

2.2.A – Scheda catastale dell'abitazione (particella 657, sub. 3)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.2.b DESCRIZIONE

L'abitazione si sviluppa al piano secondo e seminterrato del fabbricato in cui è inserita ed è raggiungibile da vano scala e cortile comune collegato a via Imotorre per mezzo di un cancello carrabile e di un cancello pedonale sito in corrispondenza del civico n. 9.

L'unità immobiliare è composta da:

- al piano secondo, ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, stanza, bagno e terrazza;
- al piano seminterrato, lavanderia e cantina;
- proporzionale quota di comproprietà su vani ed enti comuni come per legge, tra i quali risultano compresi il giardino, la scala interna ed, al piano seminterrato, l'ingresso, un disimpegno, un bagno e il locale caldaia.

Per tutti i dettagli inerenti le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare, la definizione dello stato di conservazione del bene e per la visione della relativa documentazione fotografica si rimanda a quanto già esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02].

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.2.c STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato da un rappresentante della Società proprietaria e dalla relativa famiglia.

=====

III.2.2.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "III.2.2.c Stato di possesso" e nel "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del fabbricato viene curata direttamente dalla proprietà.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.2.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già richiamate al "*Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia*", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Per tutti i dettagli inerenti il giudizio di conformità urbanistico-edilizia si rimanda a quanto già esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02].

Le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante predisposizione di specifica pratica edilizia *in sanatoria* che dovrà coinvolgere l'intero complesso immobiliare in cui il bene è posto e con la rimessione in pristino di quanto non sanabile.

I costi indicativi di sanatoria, comprensivi di oblazioni, diritti e spese tecniche, sono stimabili in circa Euro 15.000,00, di cui Euro 4.500,00 da porsi a carico dell'abitazione identificata con il subalterno 3.

=====

III.2.2.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica* registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.2.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale integrate con le rilevazioni eseguite in sito.

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 3) calcolata sulla base dei parametri già esposti nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [*Allegato III-02*] è pari a 136,25 mq.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.2.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello *per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

L'analisi dell'andamento del mercato immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno il numero di transazioni ha ricominciato a crescere, dopo la pesante contrazione che aveva caratterizzato gli ultimi dieci anni.

Anche le quotazioni immobiliari hanno registrato minime variazioni in aumento che, però, hanno interessato perlopiù il mercato del nuovo, dove la necessità di garantire alte prestazioni energetiche ha prodotto un aumento dello standard qualitativo dei nuovi immobili e, di conseguenza, dei relativi prezzi di vendita.

Per quanto riguarda le categorie di mercato degli immobili "recenti", "semi-recenti" e "da ristrutturare", al contrario, si è registrata una sostanziale stasi dei valori, soprattutto per immobili non caratterizzati da peculiari qualità come nel caso del fabbricato oggetto di analisi.

Per tali motivi, si ritiene di poter richiamare quanto già esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [*Allegato III-02*], confermando che il più probabile valore di possibile alienazione del bene è stimabile in 1.300,00 Euro/mq.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
 - il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imprevisti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
 - l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
 - la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
 - la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
 - il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
 - l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno un'asta immobiliare, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

Il più probabile valore di alienazione dell'immobile nel mercato delle "vendite forzate" è indicativamente pari ad (Euro 172.625,00 x – 15% =) **Euro 146.731,25 (in lettere Euro centoquarantaseimilasettecentotrentuno/25).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

PAGINA VUOTA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

III.2.3 AUTORIMESSA (SUB. 1)

III.2.3.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [Allegato III-01]:

Catasto dei Fabbricati Comune di Torre Boldone

Foglio 8 Particella 657 Subalterno 1

Categoria C/6: autorimessa

Classe U Consistenza 45 mq Superficie 48 mq Rendita Euro 109,23

Sito in via Imotorre n. 11, piano terra.

Per tutti i dettagli inerenti le coerenze dell'unità immobiliare e la verifica di conformità catastale si rimanda a quanto già esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02].

TRIBUNALE DI BERGAMO
Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri
Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Data presentazione: 12/01/1977 - Data: 09/07/2019 - n. T182808 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

MODULARIO 7 - Co. 2 T. - 218

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1968, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORRE BOLDONE Via Imotorre
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO Scheda N. 1

Libre 15

Piano Terra (quotazioni)
 km. 2 do

657/1
 ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA <u>12-1-77</u> PROT. N° <u>150</u>	Compilata dal <u>Geometra</u> <small>(Titolo, nome e cognome del compilatore)</small> <u>ELLET</u> <u>Scarfino</u> Iscritto all'Albo dei <u>Geometri</u> <u>876</u> della Provincia di <u>BERGAMO</u> DATA <u>10-Aprile-76</u> Firma: <u>Geom. Scarfino</u>
--	---

Data presentazione: 12/01/1977 - Data: 09/07/2019 - n. T182808 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

Causo dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di TORRE BOLDONE (L251) - < Foglio: 8 - Particella: 657 - Subaltemo: 1 >
 VIA IMOTORRE n. 11 piano: 1.

2.3.A - Scheda catastale dell'unità immobiliare (particella 657, sub. 1)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.3.b DESCRIZIONE

L'autorimessa è posta al piano terra del fabbricato in cui è inserita ed è raggiungibile dal cortile collegato a via Imotorre per mezzo di un cancello carrabile e di un cancello pedonale sito in corrispondenza del civico n. 9.

L'unità immobiliare è composta da:

- un unico vano al piano terra;
- proporzionale quota di comproprietà su vani ed enti comuni come per legge, tra i quali risulta compreso il locale caldaia al piano seminterrato.

Per tutti i dettagli inerenti le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare, la definizione dello stato di conservazione del bene e per la visione della relativa documentazione fotografica si rimanda a quanto già esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02].

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.3.c STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato da un rappresentante della Società proprietaria e dalla relativa famiglia.

=====

III.2.3.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "III.2.3.c Stato di possesso" e nel "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del fabbricato viene curata direttamente dalla proprietà.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.3.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già richiamate al "*Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia*", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Per tutti i dettagli inerenti il giudizio di conformità urbanistico-edilizia si rimanda a quanto già esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02].

Le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante predisposizione di specifica pratica edilizia *in sanatoria* che dovrà coinvolgere l'intero complesso immobiliare in cui il bene è posto e con la rimessione in pristino di quanto non sanabile.

I costi indicativi di sanatoria, comprensivi di oblazioni, diritti e spese tecniche, sono stimabili in circa Euro 15.000,00, di cui Euro 700,00 da porsi a carico dell'autorimessa identificata con il subalterno 1.

=====

III.2.3.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica* registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.3.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale integrate con le rilevazioni eseguite in sito.

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 1) calcolata sulla base dei parametri già esposti nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02] è pari a 53,00 mq, con capacità di parcheggio pari a circa n. 2 posti auto.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

III.2.3.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello *per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

L'analisi dell'andamento del mercato immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno il numero di transazioni ha ricominciato a crescere, dopo la pesante contrazione che aveva caratterizzato gli ultimi dieci anni.

Anche le quotazioni immobiliari hanno registrato minime variazioni in aumento che, però, hanno interessato perlopiù il mercato del nuovo, dove la necessità di garantire alte prestazioni energetiche ha prodotto un aumento dello standard qualitativo dei nuovi immobili e, di conseguenza, dei relativi prezzi di vendita.

Per quanto riguarda le categorie di mercato degli immobili "recenti", "semi-recenti" e "da ristrutturare", al contrario, si è registrata una sostanziale stasi dei valori, soprattutto per immobili non caratterizzati da peculiari qualità come nel caso del fabbricato oggetto di analisi.

Per tali motivi, oltre che per la sempre crescente richiesta di posti auto associati alle abitazioni, si ritiene di poter richiamare quanto già esposto nella perizia estimativa elaborata dal sottoscritto in data 29 maggio 2018 [Allegato III-02], confermando che il più probabile valore di possibile alienazione del bene è stimabile in Euro 15.000,00 per ogni posto auto.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

Valutazione di mercato libero

In considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore “di mercato” dell'immobile catastalmente identificato con il sub. 1 è così determinato:

importo del bene, privo di vizi e difformità:

posti auto n. 2	x	Euro/cad 15.000,00	=	Euro	30.000,00
sanatoria edilizia			=	- Euro	700,00

per un importo complessivo di = Euro 29.300,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Valutazione di vendita forzata

Tutte le valutazioni sopra esposte sono legate a valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti attuate nel *libero mercato* analizzato dai listini immobiliari, dall' Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una “vendita forzata”, pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata avverrà in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
 - il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
 - l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
 - la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
 - la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
 - il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
 - l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno un'asta immobiliare, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

Il più probabile valore di alienazione dell'immobile nel mercato delle "vendite forzate" è indicativamente pari ad (Euro 29.300,00 x - 15% =) **Euro 24.905,00 (in lettere Euro ventiquattromilanovecentocinque/00).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

PAGINA VUOTA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Eros Locatelli,
acquisiti i documenti disponibili ed effettuati gli accertamenti ritenuti necessari, in
ottemperanza all'incarico assegnato, sulla base di tutto quanto visionato,
verificato e descritto nella presente relazione, riepiloga di seguito le valutazioni
degli immobili di proprietà della Società "Fibert s.r.l.".

I	COMUNE DI NEMBRO (BG)					
	via Ronchetti / via Borgogno					
N.	DESTINAZIONE	FG	PARTICELLA	SUB.	VALORE DEL BENE "MERCATO LIBERO"	VALORE DEL BENE "VENDITA FORZATA"
1	NEGOZIO	19	3383	701	€ 24.200,00	€ 20.570,00
2	ABITAZIONE	19	3383	702	€ 83.500,00	€ 70.975,00
3	ABITAZIONE	19	3383	703	€ 31.160,00	€ 26.486,00
4	ABITAZIONE	19	3383	705	€ 45.892,00	€ 39.008,20
5	ABITAZIONE	19	3383	706	€ 36.060,00	€ 30.651,00
TOTALE					€ 220.812,00 (*)	€ 187.690,20 (*)

(*): Le valorizzazioni sopra esposte sono da considerarsi strettamente legate all'ipotesi che l'attuale situazione dell'ingombro planimetrico del fabbricato sia da considerarsi autorizzata dal Comune di Nembro.

La definizione della conformità urbanistica dell'ingombro planimetrico del fabbricato non è oggettivamente determinabile con i soli elementi a disposizione e l'eventuale adeguamento dell'immobile alle prescrizioni imposte dal Comune comporterebbe la quasi completa demolizione del fabbricato in cui sono posti gli

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

immobili analizzati, con conseguente annullamento del valore degli stessi.

Tale situazione dovrà essere valutata a livello legale con l'intervento del Comune di Nembro.

II	COMUNE DI TORRE BOLDONE (BG)					
	via Volta					
N.	DESTINAZIONE	FG	PARTICELLA	SUB.	VALORE DEL BENE "MERCATO LIBERO"	VALORE DEL BENE "VENDITA FORZATA"
1	ABITAZIONE	8	3109	701	€ 134.925,00	€ 114.686,25
2	ABITAZIONE	8	3109	702	€ 221.108,00	€ 187.941,80
3	LABORATORIO ARTIGIANALE	8	3109	703	€ 666.224,00	€ 566.290,40
TOTALE					€ 1.022.257,00	€ 868.918,45

III	COMUNE DI TORRE BOLDONE (BG)					
	via Imotorre					
N.	DESTINAZIONE	FG	PARTICELLA	SUB.	VALORE DEL BENE "MERCATO LIBERO"	VALORE DEL BENE "VENDITA FORZATA"
1	ABITAZIONE	8	657	2	€ 375.728,00	€ 319.368,80
2	ABITAZIONE	8	657	3	€ 172.625,00	€ 146.731,25
3	AUTORIMESSA	8	657	1	€ 29.300,00	€ 24.905,00
TOTALE					€ 577.653,00	€ 491.005,05

Gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa e per immobili liberi da formalità pregiudizievoli.

Si evidenzia che tutti i valori sopra esposti derivano dal complesso delle considerazioni contenute nel presente elaborato di perizia e devono intendersi rigorosamente associati a tutte le informazioni, considerazioni e precisazioni

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

precedentemente esposte nella presente relazione e nei relativi allegati.

Tutte le valutazioni ed i giudizi a cui si è pervenuti, pertanto, non potranno essere utilizzati estrapolando parti della relazione dall'intero contesto, o per finalità diverse da quelle per le quali l'elaborato è stato scritto.

Per la comprensione dell'effettivo significato di tutti i dati qui sinteticamente riepilogati si rimanda, quindi, alle specifiche richiamate nei singoli capitoli e paragrafi di pertinenza.

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che le conclusioni contenute nella presente relazione devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni di seguito riepilogate:

- il presente elaborato peritale e la relativa stima, basati sulle verifiche effettuate e sul controllo della documentazione reperita, devono intendersi strettamente ed esclusivamente legati ai dati ed alle informazioni ricevute, oltre che riferiti unicamente alle date in cui sono state effettuate le singole indagini;
- gli importi esposti, trattandosi di valori previsionali medi ordinari, potranno anche discostarsi dal prezzo di effettiva negoziazione legata ad una eventuale reale trattativa, dipendente non solo dalle mutevoli e imprevedibili condizioni di mercato, ma anche e soprattutto da fattori soggettivi, quale, ad esempio, la differente capacità negoziale delle Parti;
- la probabilità di cessione dei beni è subordinata ad un'efficace attività pubblicitario / divulgativa, con possibilità di negoziazione del prezzo di vendita che, nel rispetto dell'esigenza di massimo profitto da garantire alla massa dei creditori, tenga conto anche dell'incidenza negativa dei costi fissi di gestione dei beni (spese condominiali, manutenzioni, ecc.) qualora i tempi di cessione

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

dovessero prolungarsi;

- per una proficua commercializzazione degli immobili, in ogni caso, dovrà essere garantita la possibilità di disporre di un ragionevole lasso di tempo, che consenta di condurre una trattativa equilibrata.

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti riguardanti la presente relazione.

Bonate Sopra (BG), 13 settembre 2019

Il perito.

Geom. Eros Locatelli



TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

ALLEGATI

I COMUNE DI NEMBRO - VIA RONCHETTI / VIA BORGOGNO

- Allegato I - 01 – Visura catastale per soggetto;
- Allegato I - 02 – Nota di trascrizione del 29 giugno 1979, nn. 13709/11590;
- Allegato I - 03 – Nota di trascrizione del 31 marzo 1981, nn. 8405/6527;
- Allegato I - 04 – Nota di trascrizione dell' 11 giugno 1983, nn. 14038/11779;
- Allegato I - 05 – Nota di trascrizione del 02 novembre 1995, nn. 32438/23852;
- Allegato I - 06 – Nota di iscrizione del 02 maggio 2003, nn. 22213/5922;
- Allegato I - 07 – Nota di trascrizione del 02 maggio 2003, nn. 22214/14435;
- Allegato I - 08 – Nota di trascrizione del 02 marzo 2010, nn. 11102/6529;
- Allegato I - 09 – Nota di trascrizione del 17 dicembre 2010, nn. 66702/37719;
- Allegato I - 10 – Nota di trascrizione del 30 aprile 2019, nn. 21558/14241;
- Allegato I - 11 – “Autorizzazione per costruzioni edilizie” del 30 dicembre 1953;
- Allegato I - 12 – “Autorizzazione per costruzioni edilizie” del 01 ottobre 1954;
- Allegato I - 13 – Istanza modifica progetto, prot. 1200 del 21 marzo 1955;
- Allegato I - 14 – “Autorizzazione di abitabilità di casa” del 06 novembre 1956;
- Allegato I - 15 – “Licenza di costruzione” del 17 febbraio 1964;
- Allegato I - 16 – Autorizzazione, prot. n. 2310 del 10 maggio 1966;
- Allegato I - 17 – “Autorizzazione di abitabilità di casa” del 25 gennaio 1967;
- Allegato I - 18 – “Attestato di Prestazione Energetica” n. 16144 - 000204 / 18 del 18 dicembre 2018 – particella 3383, subalterno 701;
- Allegato I - 19 – “Attestato di Prestazione Energetica” n. 16144 - 000207 / 18 del 18 dicembre 2018 – particella 3383, subalterno 703;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

- Allegato I - 20 – “Attestato di Prestazione Energetica” n. 16144 - 000206 / 18 del 18 dicembre 2018 – particella 3383, subalterno 705;
- Allegato I - 21 – “Attestato di Prestazione Energetica” n. 16144 - 000205 / 18 del 18 dicembre 2018 – particella 3383, subalterno 706.

II COMUNE DI TORRE BOLDONE - VIA VOLTA

- Allegato II - 01 – Visura catastale per soggetto;
- Allegato II - 02 – Nota di trascrizione del 18 dicembre 1976, nn. 24213/20075;
- Allegato II - 03 – Nota di trascrizione del 13 novembre 2000, nn. 43514/31914;
- Allegato II - 04 – Nota di iscrizione del 24 luglio 2003, nn. 39414/10340;
- Allegato II - 05 – Nota di trascrizione dell'11 agosto 2003, nn. 44572/27649;
- Allegato II - 06 – Nota di trascrizione del 17 dicembre 2010, nn. 66702/37719;
- Allegato II - 07 – Nota di trascrizione del 30 aprile 2019, nn. 21558/14241;
- Allegato II - 08 – “Licenza di costruzione” n. 37/76 del 09 settembre 1976;
- Allegato II - 09 – “Certificato di collaudo di opere in c.a.” del 21 luglio 1977;
- Allegato II - 10 – “Ordinanza di esecuzione opere edilizie” n.5857 del 05 dicembre 1978;
- Allegato II - 11 – Comunicazione del Comune di Torre Boldone datata 24 marzo 1982;
- Allegato II - 12 – “Concessione gratuita per opere edilizie” n. 5/81 del 25 novembre 1981;
- Allegato II - 13 – “Concessione edilizia con contributo” n. 48/83 del 29 luglio 1983;
- Allegato II - 14 – “Denuncia di inizio dei lavori di costruzione” depositata il 02 agosto 1983;
- Allegato II - 15 – “Comunicazione di ultimazione delle opere” depositata il 22

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

novembre 1983;

- Allegato II - 16 – “Certificato di collaudo di opere in c.a.” del 07 marzo 1984;
- Allegato II- 17 – “Comunicazione di cambio destinazione d’uso senza opere” prot. n. 5465 del 21 maggio 2001;
- Allegato II - 18 – “Denuncia di inizio attività” prot. n. 5464 del 21 maggio 2001;
- Allegato II - 19 – “Dichiarazione di inizio lavori” depositata il 03 agosto 2001;
- Allegato II - 20 – “Comunicazione di ultimazione lavori” depositata il 21 settembre 2001;
- Allegato II - 21 – “Attestato di Prestazione Energetica” n. 161214 - 000136 / 16 del 08 dicembre 2016 – particella 3109, subalterno 703;
- Allegato II - 22 – “Contratto di locazione ad uso abitativo” sottoscritto in data 01 maggio 2004;
- Allegato II - 23 – “Contratto di immobili adibiti ad uso commerciale registrato presso l’Agenzia delle Entrate nel novembre 2007.

III COMUNE DI TORRE BOLDONE - VIA IMOTORRE

- Allegato III - 01 – Visura catastale per soggetto;
- Allegato III - 02 – Elaborato peritale del 29 maggio 2018 e relativi allegati ed integrazione;
- Allegato III - 03 – Nota di trascrizione del 30 aprile 2019, nn. 21558/14241.

=====

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo FIBERT s.r.l. in liquidazione - n. 6/2019 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: Avv. Lodovico Valsecchi

PAGINA VUOTA