

Bergamo, 30 aprile 2021

Gent.ma Dott.^{ssa}
Eva Maltecca
Curatore del fallimento 282/15
EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI

Oggetto: Parere di massima sull'odierno valore dei fabbricati ancora in capo al Fallimento e verifica delle conformità catastali ed edilizie.

Gent.ma Dott.^{ssa} Maltecca,

dato l'incarico che prevede sostanzialmente l'aggiornamento laddove possibile, della reale aspettativa di ricavo riveniente dalla vendita dei compendi immobiliari ancora nella disponibilità del Fallimento e la conferma della conformità edilizio/catastale, ho verificati i valori attribuiti con mia perizia del 16.06.2016, alla quale faccio espresso riferimento anche, e soprattutto, per quanto inerente alle informazioni di carattere generale, che si intendono confermate.

Sostanzialmente le valutazioni all'epoca individuate, avendo già la caratteristica del "pronto realizzo" ancora oggi possono ritenersi sostanzialmente congrue.

Tuttavia, dato il tempo trascorso dalla data della mia precedente perizia, e con la consapevolezza che stiamo comunque parlando di una vendita di "pronto realizzo" (quick value), e che pertanto, anche e soprattutto al fine di non spendere inutilmente denari per la celebrazione di aste, quasi certamente prive di partecipazione, si deve tenere in considerazione la decurtazione che usualmente si applica al valore di mercato in conseguenza della vendita "competitiva" nell'ambito di una procedura concorsuale, quale è appunto il fallimento, e che, pertanto, il valore di mercato come in precedenza determinato deve essere abbattuto, in ipotesi di procedura competitiva "fallimentare", del 30%, secondo la prassi e l'esperienza delle esecuzioni immobiliari individuali e fallimentari del tribunale di Bergamo, portando in questo modo a determinare il più probabile valore di pronto realizzo da assumere, senza ulteriori abbattimenti, come una più che coerente iniziale base d'asta. come da riepilogo a seguire.

Segue parere di massima sul valore attuale

LOTTO	01
IMMOBILE	COMUNE DI ALME' (BG) Via Monte Taddeo, 24 – Abitazione – autorimessa e terreni
ID CATASTALE	<ul style="list-style-type: none"> • mappale 3111/704, piano S1-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, RC Euro 511,29 (già prot. 19969/94); • mappale 3111/706, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 30 RC Euro 57,33 (già prot. 19971/94);
VALORE ATTRIBUITO AL 06.2016	€ 180.500,00
% ABBATTIMENTO	30%
VALORE ATTUALE	€ 126.000,00 – costi sanatoria a dedurre (€ 2.000,00) = € 124.000,00
CONFORMITÀ CATASTALE	Nessuna difformità – le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto dei luoghi
CONFORMITÀ URBANISTICA	<p>A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Almè, sono emerse le seguenti non conformità:</p> <p>Piano seminterrato – le due autorimesse sono state realizzate in modo difforme rispetto alla cartografia di progetto con l'annessione di un vano di sgombero e la diversa rappresentazione del corridoio delle cantine. Il tutto sanabile con la presentazione di una concessione in sanatoria con un costo prevedibile di circa € 2.000,00 da dedurre da considerare a carico dell'acquirente e da dedurre dal valore di vendita che passa ad € 124.000,00</p> <p>Piano sottotetto – L'altezza media del piano sottotetto è superiore rispetto alla quota di progetto.</p> <p>Ininfluente in quanto rimane comunque un locale non agibile e non abitabile</p>

LOTTO	02
IMMOBILE	COMUNE DI ALME' (BG) Via Monte Taddeo, – terreno edificabile
ID CATASTALE	<ul style="list-style-type: none"> • mappale 3945 individuabile a CT, al foglio 9, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale di are 7.20, RD Euro 3,53, RA Euro 3,90, ma in realtà la superficie del lotto è di 1.105/m²; viene definito Terreno edificabile ed è inserito nel P.d.R. del P.G.T. del comune di Almè tra gli "Ambiti disciplinati dal Documento di Piano", più precisamente negli Ambiti di Trasformazione Previsti, ovvero quelli previsti dal PRG e che il PGT conferma.
VALORE ATTRIBUITO AL 06.2016	€ 99.450,00
% ABBATTIMENTO	30%
VALORE ATTUALE	€ 69.615,00
CONFORMITÀ CATASTALE	Nessuna difformità rilevabile
CONFORMITÀ URBANISTICA	Nessuna difformità rilevabile

Segue parere di massima sul valore attuale

LOTTO	03
IMMOBILE	COMUNE DI ALME' (BG) Via Monte Taddeo, – terreno edificabile
ID CATASTALE	<ul style="list-style-type: none"> • mappale 3948, CT foglio 9 qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale di are 7.60, RD Euro 3,73, RA Euro 4,12, ma in realtà della superficie di 745/m² è inserito come terreno edificabile nel P.d.R. del P.G.T. del comune di Almé tra gli ambiti a destinazione residenziale, in particolare in Ambito B2, costituito dagli ambienti bisognosi di interventi di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica, situati sul Monte Taddeo all'interno del Parco dei Colli di Bergamo. In questo ambito gli interventi sono subordinati ad operazioni di miglioramento ambientale, paesaggistico, urbanistico e architettonico. <p>Nel rispetto dei parametri sarà possibile edificare una S.l.p. totale pari a 380,00 m², in un edificio con pianta di massimo 228,00 m² e altezza massima pari 7,50 m</p>
VALORE ATTRIBUITO AL 06.2016	€ 171.000,00
% ABBATTIMENTO	30%
VALORE ATTUALE	€ 119.700,00
CONFORMITÀ CATASTALE	Nessuna difformità rilevabile
CONFORMITÀ URBANISTICA	Nessuna difformità rilevabile

LOTTO	04
IMMOBILE	COMUNE DI SAN GIOVANNI BIANCO (BG) Via Roncaglia entro e via Roncaglia Fuori – Abitazione e autorimessa
ID CATASTALE	<ul style="list-style-type: none"> • mappale 109/704, Via Roncaglia Entro n. 25, piano T-2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, RC Euro 258,23 (derivante, in forza di den. di variazione n. 3816 del 2.03.2005, dalla fusione, divisione e ristrutturazione degli originari mappali 109/1, 109/4 e <u>109/702</u>) • mappale 110/703, Via Roncaglia Fuori n. SN, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 22, RC Euro 36,36 (derivante, in forza di den. di variazione n. 3815 del 2.03.2005, dalla divisione dell'originario mappale 110).
VALORE ATTRIBUITO AL 06.2016	€ 87.700,00 (€ 77.700,00 abitazione - € 10.000,00 autorimessa)
% ABBATTIMENTO	30%
VALORE ATTUALE	€ 61.390,00 (€ 54.390,00 abitazione - € 7.000,00 autorimessa)
CONFORMITÀ CATASTALE	Nessuna difformità rilevabile
CONFORMITÀ URBANISTICA	Nessuna difformità rilevabile

Segue parere di massima sul valore attuale

LOTTO	05 - 06 - 07
IMMOBILE	COMUNE DI SAN PELLEGRINO (BG) Via Pregalleno – tre autorimesse
ID CATASTALE	<ul style="list-style-type: none"> • mappale 475/37, Via Pregalleno n. SN, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 16, RC Euro 21,48; • mappale 475/53, Via Pregalleno n. SN, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 16, RC Euro 21,48; • mappale 475/52, Via Pregalleno n. SN, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 25, RC Euro 33,57;
VALORE ATTRIBUITO AL 06.2016	<ul style="list-style-type: none"> • € 11.000,00 per le singole, di cui ai mappali 475 subalterni 37 e 53; • € 16.000,00 per la doppia di cui al mappale 475 sub. 52
% ABBATTIMENTO	30%
VALORE ATTUALE	<ul style="list-style-type: none"> • € 7.700,00 di cui al mappale 475 subalterno 37 • € 7.700,00 di cui al mappale 475 subalterno 53 • € 11.300,00 di cui al mappale 475 subalterno 52
CONFORMITÀ CATASTALE	Nessuna difformità rilevabile
CONFORMITÀ URBANISTICA	Nessuna difformità rilevabile

LOTTO	08
IMMOBILE	COMUNE DI VILLA D'OGNA (BG) Via Arla 127 – Via B. Colleoni 324 – appartamento e autorimessa
ID CATASTALE	<ul style="list-style-type: none"> • mappale 2723/705, Via Arla n. 127, piano 1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, RC Euro 309,87; • mappale 2723/13, Via B. Colleoni n. 324, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 19, RC Euro 41,21
VALORE ATTRIBUITO AL 06.2016	• 150.000,00 (€ 134.000,00 abitazione - € 16.000,00 autorimessa)
% ABBATTIMENTO	30%
VALORE ATTUALE	• 105.000,00 (€ 93.800,00 abitazione - € 11.200,00 autorimessa)
CONFORMITÀ CATASTALE	Nessuna difformità rilevabile
CONFORMITÀ URBANISTICA	Nessuna difformità rilevabile

Riepilogando:

LOTTO	IMMOBILE	VALORE DI CESSIONE
01	Almè, Via Monte Taddeo, mapp.3111 sub. 704 - 706 al netto dei costi di sanatoria	124.000,00
02	Almè, Via Monte Taddeo mapp. 3945	69.000,00
03	Almè, Via Monte Taddeo mapp. 3948	119.000,00
04	San Giovanni Bianco - mapp109 sub. 704 - mapp.110 sub. 703	61.000,00
05	San Pellegrino mapp. 475 sub. 37	7.700,00
06	San Pellegrino mapp. 475 sub. 53	7.700,00
07	San Pellegrino mapp. 475 sub. 32	11.300,00
08	Villa d'Ogna - mapp 2723 sub. 705 - 13	105.000,00
	Sommano	504.700,00

L'Esperto incaricato
(Geom. Enrico Ambrosini)

Geom. Enrico Ambrosini

Via Clara Maffei, 11 - 24121 Bergamo

Tel. 035238112 – e-mail enrico.ambrosini@geopec.it

C.F. MBRNRC53D05A794R - P.IVA 02637030160