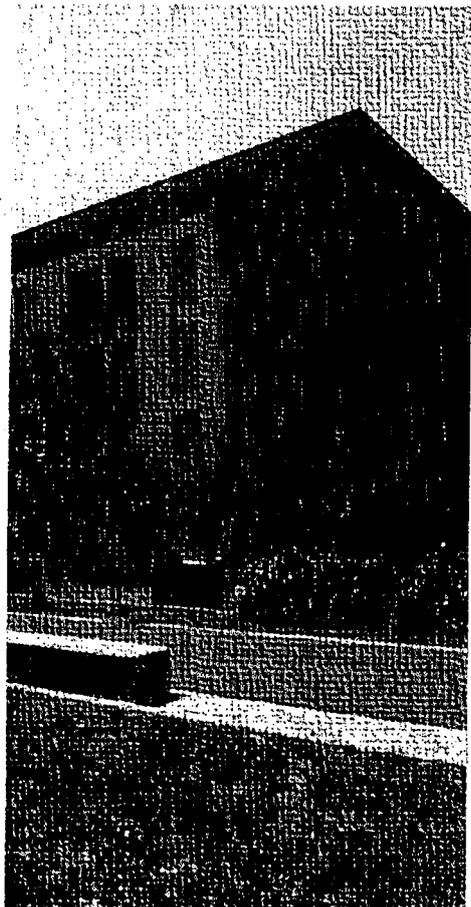


11e



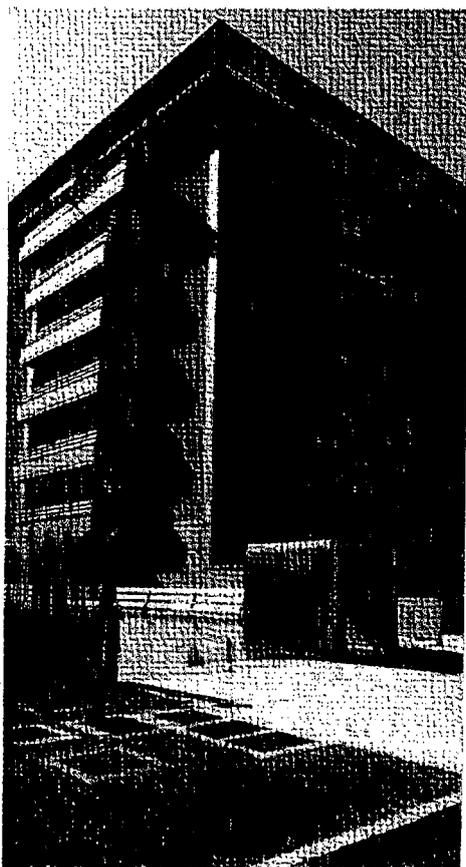
Consulenza Tecnica Estimativa sommaria

Verifica dei valori degli immobili
di proprietà della società
Sette Torri Società Cooperativa
in Concordato Preventivo

Redatta da

geometra Michele Rota Sperti

libero professionista con Studio Tecnico in Brembate di
Sopra (Bg), Via Gaetano Donizetti n. 99, iscritto all'Albo
Professionale dei Geometri della Provincia di Bergamo al n.
4617.



Telefono 342.0092576
michele.rota.sperti@gmail.com

La presente Consulenza Tecnica è stata predisposta in assenza
di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza
coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di
valutazione e nel rispetto delle linee guida ABI e degli IVS.

02 Agosto 2017



Legenda	
estremi della consulenza tecnica	pagina 03
oggetto dell'incarico	pagina 03
accertamenti effettuati	pagina 04
riserve	pagina 05
nota del consulente	pagina 05
metodologia di sviluppo della consulenza	pagina 06
concetti di stima	pagina 07
metodi di stima applicati per la determinazione del valore venale di mercato dei singoli lotti	pagina 09
lotto 01 – Scheda tecnica, Comune di Almenno San Salvatore (Bg), Via Quartiere Ronco n. 1 e Via Quartiere Ronco nn. 3/B, 3/C e 3/D	pagina 10
lotto 02 – Scheda tecnica, Comune di Bergamo, Via Fratelli Bronzetti n. 18	pagina 12
lotto 03 – Scheda tecnica, Comune di Bergamo, Via Francesco Domenico Guerrazzi nn. 4E e 4F	pagina 14
lotto 04 – Scheda tecnica, Comune di Bergamo, Via Daste e Spalenga nn. 3 e 3A	pagina 16
riepilogo dei valori venali di mercato	pagina 18
avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione	pagina 19
utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del cliente	pagina 19
riservatezza	pagina 20
limitazione della responsabilità per il caso di forza maggiore	pagina 20
legge applicabile e foro competente	pagina 20
indipendenza delle parti	pagina 20
attendibilità delle informazioni fornite dal cliente	pagina 21
assegnazione della proprietà dei documenti	pagina 21
standard professionali	pagina 21





Estremi della consulenza tecnica	
Procedura:	Concordato Preventivo n. 21/17
Giudice delegato:	Dr.ssa Giovanna Golinelli
Commissario giudiziale:	Dr. Tiziano Mazzucotelli
Data nomina:	06 Luglio 2017
Reperimento ultima documentazione:	26 Luglio 2017
Data sopralluoghi:	18 Luglio 2017
Data valutazione:	02 Agosto 2017

Oggetto dell'incarico
<p>L'incarico affidatomi è relativo alla determinazione del possibile e probabile valore venale di mercato alla data odierna e la conseguente congruità delle valutazioni espresse dall'architetto Sara Riva nelle consulenze in data 27 Aprile 2017 e 03 Maggio 2017, relativamente ai seguenti beni immobili di proprietà della società Sette Torri Società Cooperativa in Concordato Preventivo:</p> <p>➤ Provincia di Bergamo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lotto 01: <ul style="list-style-type: none"> » Sette appartamenti e sette box auto, posti in Comune di Almenno San Salvatore (Bg), Via Quartiere Ronco n. 1; » Tre abitazioni con box pertinenziali, poste in Comune di Almenno San Salvatore (Bg), Via Quartiere Ronco nn. 3/B, 3/C e 3/D. ▪ Lotto 02: <ul style="list-style-type: none"> » Terreno edificabile, attualmente occupato da due fabbricati dismessi da demolire, posti in Comune di Bergamo, Via Fratelli Bronzetti n. 18. ▪ Lotto 03: <ul style="list-style-type: none"> » Appartamento e box auto, posti in Comune di Bergamo, Via Francesco Domenico Guerrazzi nn. 4E e 4F. ▪ Lotto 04: <ul style="list-style-type: none"> » Tre uffici, posti in Comune di Bergamo, Via Daste e Spalenga n. 3; » Appartamento e box auto, posti in Comune di Bergamo, Via Daste e Spalenga nn. 3 e 3A. <p>La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata alla presente relazione tecnica, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.</p>



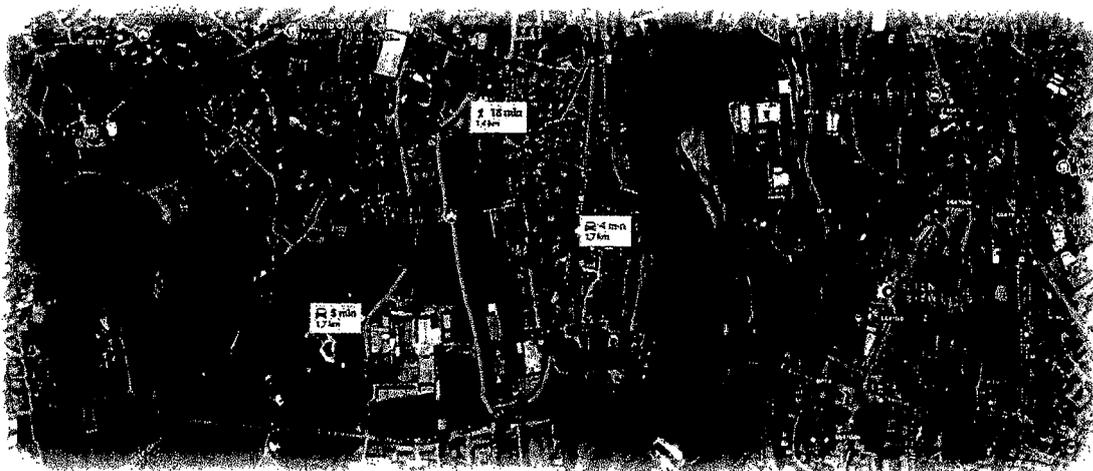


Accertamenti effettuati

Per la predisposizione della presente consulenza tecnica sommaria, sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

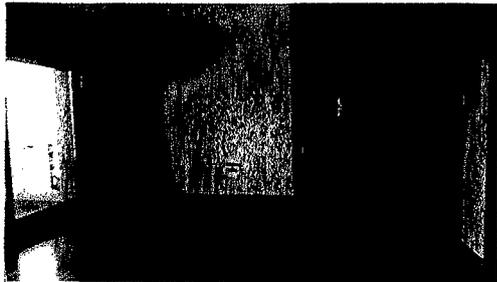
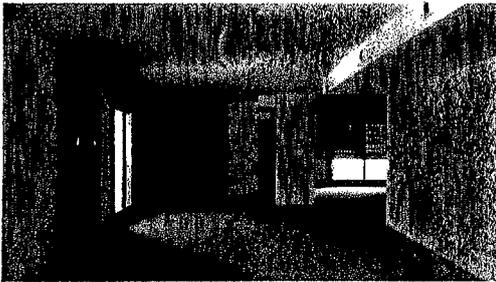
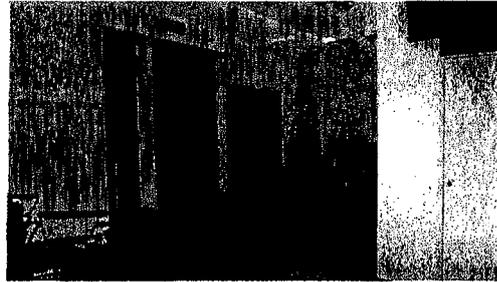
- Sopralluogo presso i singoli cespiti immobiliari alla presenza del s[redacted] del collaboratore del Commissario Giudiziale Dr. Vittorio Truglio;
- Riprese fotografiche;
- Ispezioni catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizi catastali;
- Verifica delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Sette Torri Società Cooperativa, con data di statuizione del 17 Luglio 2017, a cura dello s[redacted] l. con incarico in data 13 Luglio 2017;
- Reperimento della documentazione urbanistica di riferimento sul sito istituzionale della Regione Lombardia <http://www.cartografia.regione.lombardia.it/pgtweb>;
- Verifica delle consistenze riportate nelle valutazioni a firma dell'architetto Sara Riva, sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizi catastali, in data 10 Luglio 2017;
- Determinazione del più probabile valore venale di mercato delle proprietà alla data odierna, mediante l'applicazione dei seguenti metodi di stima:
 - metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach;
 - metodo della trasformazione.

Come concordato con il Commissario Giudiziale, Dr. Tiziano Mazzucotelli, i valori sono stati esposti in considerazione dei soli accertamenti di carattere catastale, ipotecario e urbanistico (analisi dello strumento urbanistico vigente P.G.T. dove necessario).





Lotto 04 – Scheda tecnica



provincia:	Bergamo.
comune:	Bergamo.
indirizzo:	Via Dasté e Spalenga nn. 3 e 3A.
zona:	Periferica, distanza dal centro del paese circa 3,8 km.
oggetto e identificazione catastale:	<p>Tre uffici, appartamento e box auto, così identificati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ foglio 57, mappale n. 16252/7 – ufficio, manca la posa delle pavimentazioni, a tal proposito ho applicato un coefficiente di riduzione del valore unitario pari a 0,95; ▪ foglio 57, mappale n. 16252/27 – appartamento, ultimato; ▪ foglio 57, mappale n. 16252/37 – box auto, ultimato; ▪ foglio 57, mappale n. 16252/704 – ufficio, ultimato; ▪ foglio 57, mappale n. 16252/705 – ufficio, ultimato.
destinazione economica:	<p>➤ Ufficio identificato con il mappale n. 16252/704, concesso in locazione ad uso commerciale, sottoscritto in data 15 Settembre 2011 a favore della società [redacted] per una durata di sei anni, con decorrenza dal 01 Ottobre 2011 e scadenza il 30 Settembre 2017; il canone annuo è pari a € 8.500,00;</p>

Segue...





...continua

destinazione economica:	<p>➤ Ufficio identificato con il mappale n. 16252/705, concesso in locazione ad uso commerciale, sottoscritto in data 15 Settembre 2011 a favore della [REDACTED] per una durata di sei anni, con decorrenza dal 01 Ottobre 2011 e scadenza il 30 Settembre 2017; il canone annuo è pari a € 8.500,00.</p> <p>Le restanti unità immobiliari identificate con i mappali nn. 16252/7, 16252/27 e 16252/37, sono libere da persone e cose.</p>
superfici commerciali mq.:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mappale n. 16252/7 – ufficio, mq. 118,82; ▪ mappale n. 16252/27 – appartamento, mq. 105,09; ▪ mappale n. 16252/37 – box auto, mq. 8,18; ▪ mappale n. 16252/704 – ufficio, mq. 93,91; ▪ mappale n. 16252/705 – ufficio, mq. 107,64.
valore unitario €/mq.:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ufficio, €/mq. 1.900,00 ultimato; ▪ ufficio, €/mq. 1.800,00 per l'assenza delle pavimentazioni; ▪ appartamento e box auto, €/mq. 1.850,00.
valore venale di mercato arrotondato €:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mappale n. 16252/7 – ufficio, € 215.000,00; ▪ mappale n. 16252/27 – appartamento, € 195.000,00; ▪ mappale n. 16252/37 – box auto, € 15.000,00; ▪ mappale n. 16252/704 – ufficio, € 180.000,00; ▪ mappale n. 16252/705 – ufficio, € 205.000,00.
nota del consulente:	<p>L'edificio di maggiori dimensioni cui fanno parete le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in classe energetica B.</p>

