

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 333/14 “IMMOBILIARE NORIS LUCIANO S.r.l.”

Giudice delegato

Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI

Curatore

Dott. PAOLO MARIO MAFFIOLETTI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovan Battista Vigani iscritto all’Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n. 1504, con studio in Sovere (BG) piazza Repubblica n. 13; in data 10/11/2014 veniva incaricato dal Giudice Delegato Dott.ssa Giovanna Golinelli di procedere alla stesura della relazione di stima relativa ai beni immobili facenti parte del fallimento in calce. -----

PREMESSA

Su invito del curatore fallimentare Dott. Paolo Mario Maffioletti a rivedere le perizie relative agli immobili siti nel comune di Piancogno (BS) redatta nel gennaio 2014 per capannone industriale/opificio con annesso piazzale; e in comune di Sovere (BG) redatta nel febbraio 2014 per abitazione in villino con autorimessa, entrambe operate dal Geom. Marco Rossi con sede in via Vignana n. 5 a Urago d’Oglio (BS) iscritto al collegio dei Geometri di Brescia n. 6183, incaricato dalla “Immobiliare Noris Luciano s.r.l.” in

persona dell'amministratore unico Noris Luciano Antonio.
Dopo aver effettuato le opportune verifiche catastali,
urbanistiche ed ipotecarie e dopo aver considerato la
situazione di mercato immobiliare ferma dal 2012 ed in
continua recessione, in ottemperanza al mandato ricevuto
la cui finalità consiste in una mera valutazione in termini
moneta fallimentare, il sottoscritto C.T.U. si onora di
presentare la seguente relazione. -----

BENI IMMOBILI

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Lotto 1 beni ubicati nel comune di **Piancogno** (BS) in via
Fiume ora via Donizetti snc sono stati edificati su area
pervenuta alla società "Immobiliare Noris Luciano s.r.l."
con atto di conferimento in società del Notaio Ernesto Sico
repertorio n. 18266 del 08/03/2002 trascrizione del
29/03/2002 registro particolare n. 1841, registro generale
n. 2304; trattasi di unità immobiliari allibrate al N.C.E.U.
del comune di Piancogno (BS) sezione PIA, foglio 16
mappale 5400 sub. 1, in via Fiume snc bene comune non
censibile ai sub. 2 e 3, corte al piano terra-----
mappale 5400 sub. 2, in via Fiume snc piano terra e
primo, categoria D/7, rendita €. 8.410,00, titolarità
proprietà 1/1;-----
mappale 5400 sub. 3, in via Fiume snc piano terra,
categoria D/1, rendita €. 64,00; titolarità proprietà 1/1;----

Confini in unico corpo del mappale 5400: mappali 1304, 5934, 6276, 5987, 5401, 1303. (All. "A" visure storiche e schede catastali). -----

Lotto 2a beni ubicati nel comune di **Sovere** (BG) in via Sant' Antonio n. 58 pervenuti alla società "Immobiliare Noris Luciano s.r.l." con atto di conferimento in società del Notaio Ernesto Sico repertorio n. 18266 del 08/03/2002 trascrizione del 27/03/2002 registro particolare n. 10234, registro generale n. 13887; trattasi di unità immobiliari allibrate al N.C.E.U. del comune di Sovere (BG) sezione SO, foglio 4:-----

mappale 4970 sub. 701, via Sant' Antonio n. 58 piano terra, categoria C/6, classe 2, mq. 55, rendita €. 53,97, titolarità proprietà 1/1;-----

mappale 4970 sub. 702, via Sant' Antonio n. 58 piano terra e primo, categoria A/7, classe 1, vani 7,5, rendita €. 278,89, titolarità proprietà 1/1;-----

Confini in unico corpo del mappale 4970: mappali 2339, 1859, 4971, 18491/2, 4845 (All. "B" visure storiche e schede catastali). -----

Lotto 2b Appezamenti di terreno in comune di Sovere (BG) in Via Sant' Antonio allibrate al Catasto terreni. del comune di Sovere (BG) sezione di Sovere, foglio 9:-----

mappale 2339 bosco ceduo , classe 3 di mq. 16.420, R.D. €. 25,44, R.A. €. 2,54 -----

Confini: mappali 3448, 1859, 4970, 4845, 1072, 1477,
1010, strada comunale. -----

mappale 4842 seminativo, classe 2 di mq. 100, R.D. €. 0,34, R.A. €. 0,44-----

Confini: mappali 4841, 18491/2 (All. "C" visure storiche).--

Detti terreni non sono oggetto di perizia di stima presentata dal Geom. Marco Rossi.-----

SITUAZIONE URBANISTICA

Lotto 1 I beni ubicati nel comune di Piancogno (BS) sono stati edificati in forza del Permesso di Costruire prot. n. 4049 registro costruzioni n. 35/2004 del 25/07/2005, successiva variante Denuncia di Inizio Attività n. 07/2006 prot. n. 0506 del 27/01/2006 e certificato di Agibilità rilasciata in data 06/09/2007 protocollo n. 4865. Dalla lettura delle schede catastali si è riscontrata esatta rispondenza con gli elaborati progettuali allegati alle autorizzazioni edilizie. I dati catastali coincidono con la perizia operata dal Geom. Marco Rossi.-----

Lotto 2a I beni ubicati nel comune di Sovere (BG) sono stati edificati in forza del Permesso di Costruire n. 21/2011 del 21/06/2011 prot. generale n. 4306 del 23/06/2011, successiva variante Denuncia di Inizio Attività n.1/2012-0. Dalla lettura delle schede catastali raffrontate con gli elaborati progettuali allegati alle autorizzazioni edilizie si sono riscontrate delle incongruenze di piccola entità dei

tavolati interni che non modificano la consistenza ed il valore dell'immobile. -----

Lotto 2b I terreni oggetto di stima ubicati nel comune di Sovero (BG) sono individuati nel Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera C.C. n. 30 del 16/09/2010 rispettivamente per il mappale 2339 in parte zona di tutela ambientale con boschi e vegetazione ed in parte verde privato; il mappale 4842 in parte zona E1 agricola protetta ed in parte verde privato (All. "D" Estratto P.G.T.).-----

ISPEZIONI IPOTECARIE

Al fine di accertare le eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili ricadenti nel fallimento si sono effettuate le seguenti ispezioni ipotecarie: -----

Lotto 1 ispezione presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno (BS) con aggiornamento al 29/06/2015, relativamente alle unità immobiliari poste in comune di Piancogno (BS) identificate con sezione PIA, foglio 16:-----

mappale 5400 sub. 2, in via Fiume snc piano terra e primo, categoria D/7, rendita €. 8.410,00, -----

mappale 5400 sub. 3, in via Fiume snc piano terra, categoria D/1, rendita €. 64,00.-----

Provenienza: Atto di conferimento in società del Notaio

Ernesto Sico repertorio n. 18266 del 08/03/2002, nota di trascrizione del 29/03/2002 registro particolare n. 1841, registro generale n. 2304.-----

Servitù -----

° Scrittura privata di costituzione di diritti reali a titolo oneroso con sottoscrizione autenticata dal Notaio Trapani Francesco rep. n. 81516/9706 del 21/02/2008 trascrizione del 21/03/2008 registro generale n. 2002, registro particolare n. 1488 a favore di Enel Distribuzione società per azioni codice fiscale 05779711000 , gravante sull'unità immobiliare identificata con sezione PIA, foglio 16 mappale 5400 sub. 3.-----

Formalità pregiudizievoli -----

° Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta il 07/12/2005 registro generale n. 9731 registro particolare n. 1702, in forza di atto del 17/11/2005 rep. n. 72965/6935 del Notaio Trapani Francesco a favore della Banca di Valle Camonica S.p.a. con sede in Breno codice fiscale 00283770170. Quota capitale di €. 900.000,00, importo iscritto €. 1.800.000,00. -----

° Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 21/02/2014 registro generale n. 858 registro particolare n. 119, in forza di atto giudiziario del 14/02/2014 rep. n. 1163/2014 Tribunale di Brescia a favore della Banca di

Credito Cooperativo di Brescia società cooperativa con sede in Brescia codice fiscale 00385040175. Quota capitale di €.

75.938,13, importo iscritto €. 98.000,00. -----

° Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 12/08/2014 registro generale n. 4476 registro particolare

n. 582, in forza di atto giudiziario del 25/07/2014 rep. n. 5927/2014 Tribunale di Brescia a favore della Banca di

Valle Camonica S.p.a. con sede in Breno codice fiscale 00283770170. Quota capitale di €. 294.046,92, importo

iscritto €. 329.920,00. -----

° Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 12/08/2014 registro generale n. 4477 registro particolare

n. 583, in forza di atto giudiziario del 25/07/2014 rep. n. 5928/2014 Tribunale di Brescia a favore della Banca di

Valle Camonica S.p.a. con sede in Breno codice fiscale 00283770170. Quota capitale di €. 320.678,27, importo

iscritto €. 359.800,00. -----

° Trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento in data 19/01/2015 registro generale n. 237 registro

particolare n. 191, in forza di atto giudiziario del 27/10/2014 rep. n. 333 Tribunale di Bergamo a favore

della Massa dei Creditori del Fallimento della Immobiliare Noris Luciano S.r.l. .Si allegano i moduli di visura (All. "E")

Lotto 2a ispezione presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo con aggiornamento al

24/06/2015, relativamente alle unità immobiliari poste in comune di Sovere (BG) identificate con sezione SO, foglio 4: mappale 4970 sub. 701, via Sant' Antonio n. 58 piano terra, categoria C/6, classe 2, mq. 55, rendita €. 53,97 ----- mappale 4970 sub. 702, via Sant' Antonio n. 58 piano terra e primo, categoria A/7, classe 1, vani 7,5, rendita €. 278,89.-----

Lotto 2b Appezamenti di terreno in comune di Sovere (BG) in via Sant' Antonio allibrate al Catasto terreni. del comune di Sovere (BG) sezione di Sovere, foglio 9:----- mappale 2339 bosco ceduo , classe 3 di mq. 16.420, R.D. €. 25,44, R.A. €. 2,54 ----- mappale 4842 seminativo , classe 2 di mq. 100 R.D. €. 0,34, R.A. €. 0,44.-----

Provenienza: Atto di conferimento in società del Notaio Ernesto Sico repertorio n. 18266 del 08/03/2002, nota di trascrizione del 27/03/2002 registro generale n. 13887 e registro particolare n. 10234 -----

Formalità pregiudizievoli -----

° Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 03/03/2014 registro generale n. 7967 registro particolare n. 1118, in forza di atto giudiziario del 14/02/2014 rep. n. 1163/2014 Tribunale di Brescia a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia società cooperativa con sede in Brescia codice fiscale 00385040175. Quota capitale di €.

75.938,13, importo iscritto €. 98.000,00. -----

° Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 05/08/2014 registro generale n. 29933 registro particolare n. 4938, in forza di atto giudiziario del 25/07/2014 rep. n. 5927/2014 Tribunale di Brescia a favore della Banca di Valle Camonica S.p.a. con sede in Breno codice fiscale 00283770170. Quota capitale di €. 294.046,92, importo iscritto €. 329.920,00. -----

° Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 05/08/2014 registro generale n. 29934 registro particolare n. 4939, in forza di atto giudiziario del 25/07/2014 rep. n. 5928/2014 Tribunale di Brescia a favore della Banca di Valle Camonica S.p.a. con sede in Breno codice fiscale 00283770170. Quota capitale di €. 320.678,27, importo iscritto €. 359.800,00. -----

° Trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento in data 11/02/2015 registro generale n. 5138 registro particolare n. 3652, in forza di atto giudiziario del 27/10/2014 rep. n. 333/2014 Tribunale di Bergamo a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Immobiliare Noris Luciano S.r.l.. Si allegano i moduli di visura (All. "F") -----

STIMA

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE: le valutazioni delle unità immobiliari vengono effettuate in funzione e allo scopo della stima, secondo l'aspetto economico per una valutazione in termini moneta fallimentare. La comparazione utilizzerà quotazioni già elaborate da terzi, il procedimento è quindi di tipo sintetico.-----

CONSISTENZA: le superfici degli immobili oggetto di stima sono desunte dalla perizia operata dal Geom. Marco Rossi.

VALORE UNITARIO ORDINARIO: hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche in essa riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza degli immobili. Il metodo di stima applicato è quello per comparazione di valori unitari certi, rilevati presso agenzie operanti sul territorio e trattati in sede di compravendita per proprietà immobiliari analoghe ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore in moneta fallimentare. Si ritengono equi i valori unitari riportati in tabella che moltiplicati per le superfici degli immobili determinano il valore in moneta fallimentare.-----

Lotto 1 Beni ubicati nel comune di Piancogno (BS) capannone industriale/opificio con annesso piazzale la

stima del più probabile valore dell'immobile -----

UNITA' IMMOBILIARI IN PIANCOGNO (BS)				
DESTINAZIONE	PIANO	SUP. REALE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
		mq.	€/mq.	€.
CAPANNONE	TERRA	1176,00	€ 700,00	€ 823 200,00
PIAZZALE	TERRA	4123,60	€ 80,00	€ 329 888,00
UFFICI/SERVIZI	TERRA	127,40	€ 900,00	€ 114 660,00
UFFICI	PRIMO	127,40	€ 1 000,00	€ 127 400,00
AREA VERDE	TERRA	3313,00	€ 25,00	€ 82 825,00
			TOTALE	€ 1 477 973,00

è pari a Euro Unmilionequattrocentosettantasettemilanovecentosettantatrè/00.-----

Lotto 2a Beni ubicati nel comune di Sovere (BG) abitazione in villino con autorimessa, la stima del più probabile valore dell'immobile-----

UNITA' IMMOBILIARI IN SOVERE (BG)				
DESTINAZIONE	PIANO	SUP. REALE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
		mq.	€/mq.	€.
	TERRA	60,00	€ 1 200,00	€ 72 000,00
	PRIMO	74,00	€ 1 200,00	€ 88 800,00
PORTICO		38,23	€ 300,00	€ 11 469,00
INTERCAPEDINE		13,00	€ -	€ -
TETTOIA		9,90	€ 300,00	€ 2 970,00
BALCONE		13,22	€ 300,00	€ 3 966,00
GIARDINO PENSILE		68,70	€ -	€ -
AREA VERDE		1960,00	€ 36,00	€ 70 560,00
AUTORIMESSA	TERRA	58,80	€ 600,00	€ 35 280,00
			TOTALE	€ 285 045,00

E' pari a Euro Duecentoottantacinquemilazeroquarantacinque/00.

Lotto 2b Beni ubicati nel comune di Sovere (BG) terreni, la stima del più probabile valore dell'immobile -----

TERRENI IN SOVERE (BG)				
DESTINAZIONE	MAPPALE	SUP. REALE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
		mq.	€/mq.	€.
BOSCO CEDUO	2339	16420,00	€ 1,00	€ 16.420,00
SEMINATIVO	4842	100,00	€ 10,00	€ 1.000,00
			TOTALE	€ 17.420,00

I Lotti 2a e 2b devono essere venduti congiuntamente in quanto beni che se immessi singolarmente sul mercato non troverebbero collocazione per la loro natura; pertanto il totale del più probabile valore del Lotto 2 è pari a €.

€ 302.465,00 (Euro Trecentoduemilaquattrocentosessantacinque/00).-----

Resta inteso che i valori di cui sopra sono riferiti ad immobili liberi e senza formalità pregiudizievoli di sorta.----

Il valore stimato viene ridotto del 15% per l'assenza di garanzia dei vizi occulti sugli immobili oggetto di perizia, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, pertanto procedendo con il calcolo si ottiene il valore dei singoli lotti:

Lotto 1 Beni ubicati nel comune di Piancogno (BS), valore per la vendita giudiziaria pari a € 1.256.277,05 (Euro Unmilioneduecentocinquantaseimiladuecentosettantasette /05).

Lotto 2a Beni ubicati nel comune di Sovere (BG) abitazione in villino con autorimessa, valore per la vendita giudiziaria: è pari a € 242.288,25 (Euro Duecentoquarantaduemiladuecentoottantaotto/25)

Lotto 2b Beni ubicati nel comune di Sovere (BG) terreni, valore per la vendita giudiziaria pari a € 14.807,00; (Euro Quattordicimilaottocentosette/00) -----

I Lotti 2a e 2b devono essere venduti congiuntamente in quanto beni che se immessi singolarmente sul mercato non

troverebbero collocazione per la loro natura; pertanto il valore totale per la vendita giudiziaria del Lotto 2 è pari a € 257.095,25(Euro Duecentocinquantasettemilazeronovantacinque/25).-----

Quanto sopra, giudica il sottoscritto ritenuto equo e corretto come valutazione prudentiale degli immobili.

Riassumendo i valori **STIMATI** sono: -----

Lotto 1 immobili in Piancogno (BS) €. **1.477.973,00**;-----

Lotto 2 immobili in Sovere (BG) €. **302.465,00**;-----

ed i valori per la **VENDITA GIUDIZIARIA** sono:-----

Lotto 1 immobili in Piancogno (BS) €. **1.256.277,05**;-----

Lotto 2 immobili in Sovere (BG) €. **257.095,25**;-----

Considerata per li **lotto 1** una stima di mercato di €. 1.477.973,00 e un valore per vendita giudiziaria di €.1.256.277,05, si ritiene in via prudentiale di mediare i valori in €.**1.370.00,00**.-----

Considerata per li **lotto 2** una stima di mercato di €. 302.465,00 e un valore per vendita giudiziaria di €. 257.095,25 si ritiene in via prudentiale di mediare i valori in €.**280.000,00**.-----

Sovere li 09/07/2015

In fede. Ing. Giovan Battista Vigani

Allegati:

All. A_ Visure storiche e schede catastali Piancogno (BS);

All. B_ Visure storiche e schede catastali Sovere (BG);

All. C_ Visure storiche catasto terreni Sovere (BG);

All. D_ Estratto P.G.T. Sovere (BG);

All. E_ Ispezioni ipotecarie beni in Piancogno (BS);

All. F_ Ispezioni ipotecarie beni in Sovere (BG).

CANCELLIERE

TRIBUNALE DI BERGAMO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Oggi, _____, davanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso l'Ing. Giovan Battista Vigani, nato a Sovere (BG) il 17/03/1953 residente a Pianico (BG) via Borlezza n. 2 con studio a Sovere (BG) in piazza Repubblica n. 13; iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n. 1504, carta d'identità rilasciata dal Sindaco del comune di Pianico (BG) il 27/02/2007 n. AN2374882, il quale chiede di poter asseverare la presente perizia.

l'Ing. Giovan Battista Vigani, previa ammonizione di legge sulle responsabilità penali e morali cui va in contro in caso di falso giuramento, giura sulla seguente formula di rito: "Giuro di aver bene e fedelmente operato al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

Il Cancelliere