

---

PERIZIA DI STIMA

---

FALLIMENTO BETTONI e C. s.p.a.  
R.G. 297/2013



*Bergamo 09.07.2014*

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Fallimento BETTONI & C. s.p.a. – R.G. 297/2013**

**Giudice delegato: dott. Mauro Vitiello**

**Curatore: dott.ssa Marisa Gentili**

\* \* \*

Sommario:

• INCARICO	pag.	1
• COMPLESSO INDUSTRIALE IN LALLIO (BG)	pag.	2
1. identificazione catastale	pag.	2
2. Destinazione urbanistica	pag.	3
3. Concessioni edilizie	pag.	4
4. Titoli di proprietà	pag.	4
5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag.	5
6. Valutazione	pag.	7

**INCARICO**

In data 07/06/2013, nel corso della procedura di Concordato Preventivo, mi è stato conferito l'incarico di valutare i beni della società Bettoni & C. s.p.a.

In adempimento all'incarico, in data 30/07/2013 ho depositato la relazione peritale con la valutazione dei beni e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Successivamente al fallimento della società, con provvedimento del 14/02/2013, il Comitato dei Creditori, su richiesta del Curatore dott.ssa Marisa Gentile, mi ha conferito l'incarico di procedere ad una verifica della valutazione e di predisporre tutta la documentazione necessaria per la relativa vendita.

In adempimento all'incarico ricevuto ho effettuato gli opportuni controlli e verifiche i cui risultati hanno confermato i dati già esposti e i valori assegnati nella precedente relazione.

Per comodità di consultazione di seguito vengono riproposti, in modo schematico, i dati più significativi da utilizzare per la vendita, omettendo la descrizione degli immobili per la quale si rimanda alla precedente relazione.

## COMPLESSO INDUSTRIALE IN LALLIO (BG)

### 1. identificazione catastale

---

Come riportato nella precedente elaborato peritale, l'identificazione catastale dell'immobile, da riportate nell'atto di trasferimento, è la seguente:

Agenzia dell'Entrate – Ufficio provinciale del Territorio - Comune di Lallio

#### Catasto Terreni – Foglio n. 4 – mappali:

<b>351</b>	prato irr.	cl.1	are 00,35	ded. IH7A	RD. €.	0,26	RA. €.	0,26
<b>1179</b>	prato irr.	cl.1	are 21,45	ded. IH7A	RD. €.	16,06	RA. €.	16,06
<b>1180</b>	prato irr.	cl.1	are 15,00	ded. IH7A	RD. €.	11,23	RA. €.	11,23
<b>1183</b>	semin irr.	cl.1	are 44,50	ded. IH7A	RD. €.	33,32	RA. €.	40,22
<b>1184</b>	semin irr.	cl.1	are 23,35	ded. IH7A	RD. €.	17,49	RA. €.	21,10

intestati a BETTONI & C. s.p.a. con sede in Lallio – c.f. 00208280164.

<b>1185</b>	semin irr.	cl.1	are 37,80	ded. IH7A	RD. €.	28,31	RA. €.	34,16
-------------	------------	------	-----------	-----------	--------	-------	--------	-------

#### Catasto Fabbricati – Foglio n. 4 – mappali:

}	<b>455</b>							
	<b>456</b>							
	<b>457</b>							
	<b>458</b>							
	<b>459</b>	<b>sub 701</b>	cat. D/8		R. €.	10.174,20		
	<b>460</b>							
	<b>461</b>							
	<b>462</b>							
<b>463</b>								
<b>464</b>								

<b>456</b>	<b>sub 702</b>	cat. A/3	cl. 2	6,5 vani	RC. €.	469,98		
------------	----------------	----------	-------	----------	--------	--------	--	--

intestati a s.p.a. BETTONI FEDELE e C. con sede in Bergamo.

Le planimetrie catastali rappresentano correttamente lo stato dei luoghi.

\* \* \*

## **2. Destinazione urbanistica**

---

Il compendio immobiliare è inserito nell'area che il Piano di Governo del Territorio vigente classifica come "Ambiti di riqualificazione urbana ed ambientale a fini prevalentemente terziari-commerciali e artigianato di servizio."

**Per questa zona è prevista la complessiva ristrutturazione con cambi di destinazione anche a funzioni prevalentemente commerciali e terziarie, con possibilità d'insediamento di attività terziarie di servizio.**

Gli interventi dovranno essere effettuati previa predisposizione di Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) ai sensi degli artt. 87 e seguenti della legge regionale 12/2005.

I parametri edilizi, definiti dall'art. 41 del Piano delle Regole – Disciplina urbanistica degli interventi, sono i seguenti:

Indice di sfruttamento max: 35%

Altezza max: da definirsi nell'ambito di P.I.I.

Inoltre il compendio fa parte del Piano Preliminare di Coordinamento d'Area che prevede un'operazione di ristrutturazione urbanistica per la formazione di un ambito di "nuova centralità".

In particolare l'area in oggetto costituisce uno degli elementi per la formazione della piazza di testata delle vie A. Moro e Monte Grappa. Il piano preliminare prevede che l'intervento di ristrutturazione urbanistica potrà svilupparsi con proposte progettuali anche autonome a condizione che vengano mantenuti liberi gli spazi sul fronte strada.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che l'Amministrazione comunale non intende dar seguito alla destinazione prevista dal Piano Preliminare di Coordinamento d'Area che risale al 2005. Pertanto la previsione urbanistica cui si deve far riferimento è quella prevista dal P.G.T. approvato nel novembre 2012.

La capacità edificatoria dell'area prevista dal P.G.T. è di mq. 4.985,75 pari a 35% della superficie fondiaria (mq. 14.245 x 35%).

La destinazione terziaria/commerciale dell'area non è mutata con il passaggio dal Piano Regolatore Generale al Piano di Governo del Territorio.

Il certificato di destinazione urbanistica è allegato alla relazione redatta in sede di Concordato Preventivo.

\* \* \*

### **3. Concessioni edilizie**

---

Il compendio industriale è stato realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie:

Licenza edilizia prot. n. 438 del 28/06/1957;

- Licenza edilizia prot. n. 308 del 03/06/1964;
- Licenza edilizia prot. n. 643 del 01/07/1968;
- Autorizzazione edilizia prot. n. 913 del 07/10/1968;
- Autorizzazione edilizia prot. n. 142 del 28/02/1973;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 196 del 06/02/1974;
- Licenza Edilizia prot. n. 307 del 16/04/1975;
- Concessione Edilizia prot. n. 364 del 05/03/1989;
- Concessione Edilizia prot. n. 6234 del 17/02/1997;
- Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 10000 del 03/12/2001;

Le costruzioni realizzate sono conformi a quanto autorizzato.

\* \* \*

### **4. Titoli di proprietà**

---

I beni sono pervenuti alla società Bettoni e C. (ex Bettoni Fedele e C. spa)<sup>1</sup> con i seguenti atti:

---

<sup>1</sup> Si precisa che con " con atto del 30/09/1963 rep. n. 12685 notaio G.B. Anselmo, registrato a Bergamo il 18/10/1963 al n. 9921 mod. 71/m2 ed ivi trascritto il 30/10/1963 ai nn. 16336/14080, la società "Bettoni Fedele e C. spa" ha modificato denominazione in "Bettoni e C. spa". Inoltre con atto del 6/11/1989 rep. n. 126081 notaio G.B. Anselmo, trascritto a

Area al mappale 1179 e 1184

- atto del 30/09/1963 rep. n. 12685 notaio G.B. Anselmo, registrato a Bergamo il 18/10/1963 al n. 9921 mod. 71/m2 ed ivi trascritto il 30/10/1963 ai nn. 16336/14080.

Area al mappale 351 (ex 137/d)

- atto di permuta del 31/05/1965 rep. n. 14759 notaio G.B. Anselmo, registrato a Bergamo il 19/06/1965 al n. 7187 mod. 2, ivi trascritto il 30/06/1965 ai nn. 10289/8251.

Area al mappale 1185 (ex 141/d)<sup>2</sup>

- atto del 21/02/1968 rep. n. 19748 notaio G.B. Anselmo, registrato a Bergamo il 12/03/1968 al n. 1118, ivi trascritto il 16/03/1968 ai nn. 5063/3879.

Area al mappale 1180 (ex 137/c)

- atto del 27/01/1969 rep. n. 21616 notaio G.B. Anselmo, registrato a Bergamo il 10/02/1969 al n.524 mod. 71 MI, ivi trascritto il 14/02/1969 ai nn. 2706/2050.

Area al mappale 1183 (ex 141/b)

- atto del 20/11/1972 rep. n. 31754 notaio G.B. Anselmo, registrato a Bergamo l'11/12/1972 al n.4968, ivi trascritto il 21/12/1972 ai nn. 24602/19767.

\* \* \*

**5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni elencate nella precedente relazione, che vengono di seguito riportate , è da segnalare l'ulteriore trascrizione relativa alla sentenza di

---

Bergamo il 25/11/1989 ai nn. 34097/25414 la società ha cambiato sede da Bergamo, via Paglia a Lallio via Provinciale n. 43.

<sup>2</sup> Va segnalato che nell'atto di provenienza del mappale 1185 (ex 141/d), si precisa che l'immobile viene venduto con tutti i patti, clausole e condizioni contenute nell'atto del 31/12/1959 rep. n. 4142 notaio F. Bulla, trascritto a Bergamo il 25/01/1960 ai nn. 1029/1021. Sul terreno esiste una tubazione di scarico di acque bianche e nere a servizio della restante proprietà della società venditrice stessa: la società dovrà mantenere detto scarico con facoltà di spostamento a sue spese in caso la tubazione intralciasse lo sfruttamento edificatorio del terreno.

fallimento la cui visura viene allegata alla presente relazione (le altre visure sono allegata alla precedente relazione).

Pertanto ad oggi sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale del 05/11/2012 nn. 47312/7273** a favore del CREDITO EMILIANO spa con sede in Reggio Emilia per €. 260.000,00 (somma capitale €. 209.104,05)
- **Ipoteca giudiziale del 08/01/2013 nn. 760/127** a favore di HYPO ALPE BANK spa per €. 310.000,00 (somma capitale €. 258.693,17)gravante sui terreni ad eccezione del mappale 1185;
- **Ipoteca giudiziale del 20/02/2013 nn. 6893/1023** a favore di DEUTSCHE BANK spa con sede in Milano per €. 500.000,00 (somma capitale €. 484.925,69);
- **Ipoteca giudiziale del 01/03/2013 nn. 8824/1259** a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO per €. 466.300,00 (somma capitale €. 333.051,05) gravante sui terreni ad eccezione del mappale 1185;
- **Trascrizione del 19/06/2013 nn. 25018/17118.** Decreto di ammissione al concordato preventivo a favore della "Massa dei creditori del concordato preventivo di Bettoni & C. spa".
- **Trascrizione del 19/06/2013 nn. 25018/17118.** Decreto di ammissione al concordato preventivo a favore della "Massa dei creditori del concordato preventivo di Bettoni & C. spa".
- **Trascrizione del 14/02/2014 nn. 5888/4339.** Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della "Massa dei creditori del Fallimento Bettoni & C. spa".

Si segnala che catastalmente la società "Bettoni & C. spa" risulta ancora intestata di un box in Bergamo individuato al foglio 26 – mappale 1939 sub 54 (cens. Boccaleone) (allegato n. 12 c.t.u).

Erroneamente sia nell'atto di vendita, che nella stampa della nota, del notaio Marco Valerio Franco di Bergamo, ivi trascritto il 14/02/1991 ai nn. 5569/4344, viene ceduto il box al mappale 1939 sub 53 anziché il mappale 1939 sub 54.

\* \* \*

## **6. Valutazione**

---

Come già precisato la precedente valutazione è stata effettuata nel luglio del 2013.

Nel corso dell'anno nel mercato immobiliare del comune di Lallio non sono intervenute significative variazioni e pertanto il valore di **€. 1.320.000,00** precedentemente stimato viene oggi confermato.

Per comodità di consultazione in calce alla presente relazione viene allegata la scheda con i calcoli analitici.

Bergamo 09 luglio 2014

dott. arch. Filippo Carnevale



FLIPP  
CARNEVALE  
ORDINE  
BERGAMO  
ARCHITETTI  
ORDINE  
N° 264  
ARCHITETTO

**Ispezione telematica**

n. T 127236 del 09/04/2014  
Inizio ispezione 09/04/2014 11:51:33  
Richiedente CRNFPP  
Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5888  
Registro particolare n. 4339  
Presentazione n. 124 del 14/02/2014

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 28/11/2013  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO  
Sede BERGAMO (BG)  
Numero di repertorio 297  
Codice fiscale 80025050164

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente DOTT.SSA MARISA GENTILI  
Indirizzo 24121 BERGAMO VIA DIVISIONE JULIA N. 7

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 2                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune E422 - LALLIO (BG)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 4                      Particella 456                      Subalterno 702  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO                      Consistenza 6,5 vani  
Indirizzo VIA PROVINCIALE                      N. civico 23  
Piano T1

**Immobile n. 2**

Comune E422 - LALLIO (BG)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 4                      Particella 455                      Subalterno -  
Sezione urbana - Foglio 4                      Particella 456                      Subalterno 701

**Ispezione telematica**

n. T 127236 del 09/04/2014

Inizio ispezione 09/04/2014 11:51:33

Richiedente CRNFPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5888

Registro particolare n. 4339

Presentazione n. 124 del 14/02/2014

Sezione urbana	-	Foglio	4	Particella	457	Subalterno	-
Sezione urbana	-	Foglio	4	Particella	458	Subalterno	-
Sezione urbana	-	Foglio	4	Particella	459	Subalterno	-
Sezione urbana	-	Foglio	4	Particella	460	Subalterno	-
Sezione urbana	-	Foglio	4	Particella	461	Subalterno	-
Sezione urbana	-	Foglio	4	Particella	462	Subalterno	-
Sezione urbana	-	Foglio	4	Particella	463	Subalterno	-
Sezione urbana	-	Foglio	4	Particella	464	Subalterno	-
Natura		D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI		Consistenza	-		
Indirizzo		VIA PROVINCIALE				N. civico	23
Piano		S1T1					

**Unità negoziale n. 2**

**Immobile n. 1**

Comune E422 - LALLIO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 351 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 35 centiare

**Immobile n. 2**

Comune E422 - LALLIO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 1179 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 21 are 45 centiare

**Immobile n. 3**

Comune E422 - LALLIO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 1180 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 15 are

**Immobile n. 4**

Comune E422 - LALLIO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 1183 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 44 are 50 centiare

**Immobile n. 5**

Comune E422 - LALLIO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 1184 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 35 centiare

**Immobile n. 6**

Comune E422 - LALLIO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 1185 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 37 are 80 centiare

---

### Ispezione telematica

n. T 127236 del 09/04/2014

Inizio ispezione 09/04/2014 11:51:33

Richiedente CRNFPP

Tassa versata € 3,60

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 5888

Registro particolare n. 4339

Presentazione n. 124 del 14/02/2014

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO BETTONI & C. SPA  
Sede  
Codice fiscale -  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 100/100  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 100/100

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale BETTONI & C. SPA  
Sede LALLIO (BG)  
Codice fiscale 00208280164  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 100/100  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 100/100

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

**IMMOBILI IN LALLIO (BG)**



**DATI DIMENSIONALI**

Superficie fondiaria	mq	14 245,00
Indice di sfruttamento previsto dal P.G.T. (mq. 14.245,00 x 35%)	mq	4 985,75
Volume teorico realizzabile (mq. 4.985,75 x 3,50)	mc	17 450,12

**STIMA**

Il più probabile valore dell'immobile, è stato determinato applicando a ritroso il metodo di trasformazione. Il calcolo è stato sviluppato assumendo quale valore di mercato del compendio industriale, a trasformazione avvenuta, il prodotto tra la superficie realizzabile ed il valore unitario di 2.100,00 €/mq. Al valore del complesso a trasformazione avvenuta sono stati detratti i costi per la realizzazione delle nuove opere, le spese di urbanizzazione, le spese tecniche e generali, quelle per la commercializzazione degli immobili, gli interessi sul capitale finanziario anticipato, l'utile dell'imprenditore, ed i costi per la bonifica dell'area e per la rimozione dei serbatoi.

**CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

	Slp realizzabile	valore unitario o percentuale	valore finale (€)
Valore di mercato della costruzione realizzabile	4 985,75 mq	2 100,00 €/mq	€ 10 470 075,00
<i>totale Slp realizzabile</i>	4 985,75 mq.		
<b>TOTALE VALORE IMMOBILIARE A TRASFORMAZIONE AVVENUTA</b>			<b>€ 10 470 075,00</b>

**A DETRARRE:**

**COSTO NUOVE OPERE DA REALIZZARE:**

a) Costo nuove costruzioni	17 450,12 mc	285,00 €/mc	-€ 4 973 284,20
b) Oneri di urbanizzazione zone "D"	4 985,75 mq	50,00 €/mq	-€ 249 287,50
c) Spese tecniche e onorari professionali	4 973 284,20 €	7,00%	-€ 348 129,89
d) Spese generali	4 973 284,20 €	5,00%	-€ 248 664,21
e) Spese per commercializzazione immobili	4 973 284,20 €	3,00%	-€ 149 198,53
f) Interessi sul capitale finanziario (a+b+c+d)	5 968 564,33 €	6,00%	-€ 358 113,86
g) Utile dell'imprenditore	10 470 075,00 €	15,00%	-€ 1 570 511,25
h) Costi per lo svuotamento e rimozione dei serbatoi			€ -
i) Costi per la bonifica dell'area (cfr. relazione dott. Belloli)			-€ 1 253 695,00
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>			<b>-€ 9 150 884,44</b>

<b>TOTALE VALORE IDI MERCATO</b>	<b>€ 1 319 190,56</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>	<b>€ 1 320 000,00</b>