
PERIZIA DI STIMA

CONCORDATO PREVENTIVO – BETTONI e C. s.p.a.



Bergamo 30.07.2013

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato Preventivo: BETTONI & C. s.p.a. con sede in Lallio (BG) via Provinciale 23

Giudice delegato: dott. Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: dott.ssa Marisa Gentili

* * *

Sommario:

• INCARICO	pag.	1
• COMPLESSO INDUSTRIALE IN LALLIO (BG)	pag.	2
1. Descrizione, identificazione catastale e consistenza	pag.	2
2. Destinazione urbanistica	pag.	3
3. Concessioni edilizie	pag.	5
4. Titoli di proprietà	pag.	5
5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag.	7
6. Criteri di stima e stima	pag.	8

INCARICO

Con provvedimento in data 05/06/2013, il Giudice Delegato dott. Giovanni Panzeri mi nominava perito estimatore dei beni della società BETTONI & C. s.p.a. , con l’incarico di valutare gli immobili e gli automezzi di proprietà della società stessa.

Dopo aver effettuato la ricognizione dei beni, eseguite le visure catastali ed ipocatastali, espletate le indagini presso l’ufficio tecnico comunale di Lallio e opportune ricerche di mercato, sono in grado di riferire quanto segue¹.

* * *

¹ La valutazione degli automezzi è stata oggetto di separata relazione

COMPLESSO INDUSTRIALE IN LALLIO (BG)

1. Descrizione sommaria, identificazione catastale e consistenza

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un complesso industriale destinato allo stoccaggio di oli combustibili e gasolio per autotrazione/riscaldamento sito in comune di Lallio (BG), via Provinciale n. 23 (*Allegato n.1 – documentazione fotografica*).

Il compendio è costituito da una vasta area nella quale sono ubicati otto serbatoi interrati per una capienza di 398 mc. e da otto serbatoi metallici, fuori terra, per una capienza di 7.600 e da una costruzione adibita ad uffici e appartamento custode (*Allegato n.2 – planimetria generale*).

La palazzina uffici si sviluppa su due piani (seminterrato e rialzato) con una superficie in pianta di circa mq. 180; la parte destinata ad abitazione, anch'essa su due piani, ha una superficie in pianta di circa 100 mq.

La superficie catastale del compendio è di **mq. 14.245**.



Ortofoto tratta da Google Earth

Come si rileva dall'estratto di mappa catastale (*allegato n.3*) l'area è attraversata da un corso d'acqua (roggia) che, in tempi non recenti, è stato intubato.

L'immobile è ubicato a sud del centro abitato di Lallio, lungo la strada provinciale

Bergamo-Dalmine, e dista circa km. 3 dal casello di Dalmine dell'autostrada Milano- Venezia.

L'identificazione catastale è la seguente:

Ufficio Territorio dell'Agenzia dell'Entrate – Comune di Lallio

Catasto Terreni – Foglio n. 4 – mappali:

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

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

Catasto Fabbricati – Foglio n. 4 – mappali:

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

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

intestati a s.p.a. BETTONI FEDELE e C. con sede in Bergamo (*allegato n.3 – estratto mappa, visure e planimetrie catastali*).

Il mappale 1179 deriva dal mappale 137/a; il mapp. 1184 dal mapp. 141/c; il mapp. 351 dal 137/d; il mapp. 185 dal 141/d; il mapp. 1180 dal 137/c e il mapp. 1183 dal 141/b.

* * *

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 (**allegato n.4** – P.G.T.).

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 strada² (**allegato n.5** – stralcio del Piano Preliminare di Coordinamento).

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

² Cfr. tav. 13 allegato n. 5

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%).

Si allega il certificato di destinazione urbanistica (*allegato n.6*)

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

* * *

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)³ con i seguenti atti:

³ 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

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)⁴

- 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.

* * *

C. spa". Inoltre con atto del 6/11/1989 rep. n. 126081 notaio G.B. Anselmo, trascritto a Bergamo il 25/11/1989 ai nn. 34097/25414 la società ha cambiato sede da Bergamo, via Paglia a Lallio via Provinciale n. 43.

⁴ 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.

5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

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) (*allegato n.7*)
- **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 (*allegato n.8*);
- **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) (*allegato n.9*);
- **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 (*allegato n.10*);
- **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" (*allegato n.11*).

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*).

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. Criteri di stima e stima

La valutazione, trattandosi di un sito dismesso destinato ad una integrale ristrutturazione urbanistica, è stata effettuata applicando il metodo di trasformazione.

Tale metodo consiste nello stimare il valore di mercato dell'immobile a trasformazione avvenuta e di definire il valore attuale quale quota parte del valore dell'immobile trasformato.

Questo metodo di stima è particolarmente efficace quando il bene è costituito da aree edificabili e da complessi industriali dismessi.

Secondo le previsioni urbanistiche del Piano di Gestione del Territorio, la Slp realizzabile è pari a mq. 4.985,75.

Il calcolo è stato sviluppato assumendo quale valore di mercato del compendio industriale, a trasformazione avvenuta, il prodotto tra la superficie realizzabile prevista dal P.G.T. vigente ed il valore unitario di mercato degli immobili realizzabili sull'area.

All'ipotetico valore di mercato del complesso a trasformazione avvenuta sono stati detratti i costi di costruzione, le spese di urbanizzazione, le spese tecniche, gli interessi sul capitale finanziario, l'utile dell'imprenditore, le spese per l'eliminazione dei serbatoi e quelle relative alla bonifica del sito.

Nel corso della prima metà del 2013, nella provincia di Bergamo, sono proseguite le difficoltà del mercato immobiliare già emerse negli anni precedenti. Una riduzione significativa delle compravendite è stata riscontrata soprattutto per gli immobili a carattere produttivo e terziario

La perdurante crisi economica ha influenzato negativamente i valori degli immobili.

In linea con le tendenze del mercato ho ritenuto assumere, per gli immobili a destinazione terziaria realizzabili sull'area, il valore unitario di 2.100,00 €/mq.

Tale valore risulta allineato quelli rilevati dai seguenti osservatori Immobiliari:

Lallio	F.I.M.A.A.		Canoni (€/mq./an)	
	Prezzi (€/mq.)		Min	Max
	Min	Max	Min	Max
uffici	1.200,00	1.800,00	65,00	80,00
negozi	1.300,00	2.000,00	70,00	100,00

Fonte: F.I.M.A.A (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari)

Lallio	A.P.P.E.		Canoni (€/mq./an)	
	Prezzi (€/mq.)		Min	Max
	Min	Max	Min	Max
uffici	1.800,00.	2.000,00	70,00	90,00
negozi	2.000,00	2.100,00	80,00	120,00

Fonte: A.P.P.E. (Associazione provinciale della proprietà edilizia)

Il costo di costruzione è stato assunto in 285,00 €/mc secondo i costi correnti di mercato.

Gli oneri finanziari sono stati stimati nella percentuale del 6% del valore dell'investimento.

Le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza, notarili, ecc. sono state calcolate nella percentuale del 7% del costo di costruzione.

Gli oneri concessori sono stati assunti uguali a quelli in vigore presso il comune di Lallio.

L'utile dell'imprenditore è stato calcolato pari al 15% del valore di mercato degli edifici realizzabili.

Le spese per la bonifica del sito sono state determinate, con una separata relazione, dal geologo dott. Marco Belloli, in complessivi €. 1.253.695,00.

Per la determinazione del costo per la rimozione dei serbatoi ho fatto predisporre un preventivo sommario ad una ditta specializzata⁵ che, per il recupero del ferro, corrisponderebbe 0,15 euro al chilogrammo.

Tale importo è comprensivo del costo per il taglio e la demolizione dei serbatoi.

Considerando che presumibilmente la quantità di ferro recuperabile è pari a 400/500 tonnellate si potrebbe avere un utile di €. 60.000,00/75.000,00.

Va però evidenziato che i serbatoi, per essere rimossi, devono essere svuotati dei

⁵ Millennium Service s.r.l. con sede legale a Bergamo – pass. Don Antonio Seghezzi e sede operativa in Ravenna, via Zara 7.

residui dei prodotti petroliferi depositati sul fondo, e deve essere effettuato il lavaggio ed acquisito il certificato di bonifica.

Tali operazioni compenserebbero l'utile prodotto dal recupero del ferro.

L'operazione di rimozione dei serbatoi, pertanto, può ritenersi a costo zero.

Nella scheda allegata (*scheda di valutazione*) in calce alla relazione sono riportati i parametri adottati ed i relativi calcoli.

Il più probabile valore dell'immobile viene stimato in €. 1.320.000,00 (Euro unmilionetrecentoventimila/00).

Bergamo 30 luglio 2013

dott. arch. Filippo Carnevale



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.		
TOTALE VALORE IMMOBILIARE A TRASFORMAZIONE AVVENUTA			€ 10 470 075,00

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
TOTALE DETRAZIONI			-€ 9 150 884,44

TOTALE VALORE IDI MERCATO	€ 1 319 190,56
ARROTONDAMENTO	€ 1 320 000,00