

AGGIORNAMENTO AL 30 SETTEMBRE 2020 DELLA RELAZIONE DI STIMA

dell'8 febbraio 2011 giurata e allegata alla domanda di concordato di EUROPEA s.r.l. (già S.p.a) in liquidazione e concordato preventivo, Tribunale di Bergamo, n.r.g. 1/2011, Data omologazione e provvedimento: 22.07.2011, Data iscrizione procedura: 01.03.2011; [REDACTED] Commissario Giudiziale: dott. Renato Tassetti; Liquidatore Giudiziale: dott. Franco Cannizzo. Sede legale Via Provinciale 451, 24059 - URGNANO (BG) [REDACTED] C.F.- P.IVA 01516000161, PEC: europeasrl@mailcertificata.org

Io sottoscritto

MARIO GARAVELLI

Architetto, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Bergamo al nr. 905, con studio in Urganano alla via Silone nr. 81 [REDACTED] su incarico di **EUROPEA S.r.l. (già S.p.a) in liquidazione e concordato preventivo (d'ora in avanti Europea Srl)**

Premesso

- a) che le aree indicate in perizia sono state oggetto di PIANO di LOTTIZZAZIONE di cui alla convenzione urbanistica sottoscritta presso il [REDACTED] rep. nr. 95964 del 03.01.2003;
- b) che i lavori relativi al suddetto piano sono iniziati in data 05.09.2005 e terminati con il collaudo di cui alla successiva lettera c);
- c) che in data 23.11.2009 veniva approvato il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione;
- d) che alla data attuale non è stato ancora eseguito l'atto di cessione gratuita delle aree destinate a strada e parcheggi di cui alla convenzione di cui alla lettera a) che precede;

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

e) che in data 11.10.2012 con delibera del Consiglio Comunale nr. 35 è stato approvato il nuovo strumento urbanistico del COMUNE Di ISOLA DOVARESE che modifica parzialmente l'azzoneamento delle aree interessate identificandole in vari comparti attuativi e trasformando le aree, in precedenza agricole, in edificabili;

f) che in data 21.12.2017 rep. nr. 67542 [REDACTED] è stata costituita servitù di passo pedonale e carrale a favore dei mappali 410 e 199 servitù che ha consolidato i valori dei singoli cespiti essendo in precedenza detti mappali soggetti da una serie di servizi che dipendevano dal fabbricato non di proprietà della procedura. La costituzione di detta servitù è stata possibile solo dopo diversi contraddittori con la proprietà del fondo di cui al mappale 133. Nello specifico si è trattato una complicata trattativa con [REDACTED]

Considerato

l'andamento di mercato in continua flessione a causa di una ridottissima domanda, che molto probabilmente si protrarrà nei prossimi tre anni, è risultato necessario rivedere al ribasso i valori della perizia asseverata in data 8 febbraio 2011 e di integrare le valutazioni in essa contenute alla data del 30 settembre 2020. Così, provvedendo ad aggiornare la stima degli immobili siti in **ISOLA DOVARESE (Cr)** alla via **VECCHIA FORNACE** in esito anche dei nuovi sopralluoghi effettuati.

*** **

Tutto ciò premesso e considerato il sottoscritto TECNICO oltre a riproporre qui di seguito un inquadramento generale dell'area in cui insistono gli immobili oggetto di stima provvede a dare indicazioni sulle metodologie valutative adottate al fine di attribuire ai beni di proprietà di Europea Srl i valori alla luce delle considerazioni sopra esposte.

1° INQUADRAMENTO GENERALE

La proprietà oggetto di nuova valutazione di stima è interamente collocata nel Comune di

IL TECNICO  GARAVELLI

Isola Dovarese in Provincia di Cremona.

La distanza di Isola Dovarese dal capoluogo di Provincia Cremona è di circa Km. 26,00.

Dal capoluogo Cremona vi è l'innesto sulle principali arterie autostradali (A21). Il Comune di Isola Dovarese (Cr), raggiungibile da Cremona dalla SS nr. 10 e quindi dalla SP 11, ha una popolazione residente attuale di circa 1241 abitanti su un'estensione di circa 9 Km² con una densità di popolazione di 138 abitanti per Km².

Il prefisso telefonico è lo 0375, il cap 26031 il Codice Istat 019053 il Codice Catastale E356. E' attraversato dal fiume Oglio.

L'attività principale è legata parte all'industria e parte all'attività florovivaistica.

Il Compendio immobiliare di EUROPEA Srl è sito nella Via Vecchia Fornace ed è azionato nel vigente PGT nella zona territoriale destinata ad attività produttive composta da:

- A) Immobile di proprietà adibito a magazzino e impianti tecnologici**
- B) Vasche ed impianti di depurazione**
- C) Aree edificabili**
- D) Aree da cedere al Comune per standards**
- E) Aree agricole**

A tal riguardo si allega planimetria sub doc. nr. 01 con evidenziata l'identificazione fisica delle proprietà immobiliari di Europea Srl.

Europea Srl si occupava della resinatura e il finissaggio di tessuti e provvedeva allo smaltimento dei reflui di lavorazione in apposite vasche di depurazione di proprietà.

Le aree destinate alla cessione a titolo gratuito in favore del Comune di Isola Dovarese risultano invece evidenziate unitamente alle precedenti nella planimetria sub doc. nr. 02.

2° METODOLOGIA OPERATIVA

La metodologia seguita dal sottoscritto Tecnico al fine di espletare l'incarico ricevuto consta delle seguenti fasi:

- ✓ rilettura e verifica di tutti gli atti notarili delle proprietà Europea Srl;

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

- ✓ rilettura e verifica di tutte le licenze e/o concessioni relativamente a tutte le proprietà di Europea Srl, con calcolo delle superfici realizzate;
- ✓ rilettura e verifica di tutte le denunce di cambiamento al N.C.E.U., relativamente a tutte le proprietà Europea Srl;
- ✓ rilettura e verifica di tutti gli atti urbanistici giacenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, con richiesta dei relativi atti amministrativi non in possesso della Società Committente;
- ✓ sopralluogo in sito per verificare consistenza, stato di manutenzione, corrispondenza degli atti amministrativi relativamente a tutte le proprietà;
- ✓ indagine fotografica di tutte le proprietà;
- ✓ relazione di stima.

2° STIMA AL 30.09.2020

Al fine della valutazione il Tecnico incaricato ha ritenuto di riproporre la medesima metodologia operativa adottata in sede di valutazione peritale dell'8 febbraio 2011 suddividendo i beni oggetto di indagine e stima nel seguente modo:

A – Immobile di proprietà di Europea Srl e adibito a magazzino e impianti tecnologici.

B – vasche ed impianti di depurazione.

C – aree edificabili.

D – aree da cedere al Comune destinate a standards urbanistici.

E – aree agricole.

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

F – trascrizioni pregiudizievoli

A tal riguardo si allega planimetria sub doc. nr. 01 con evidenziate tutte le proprietà oggetto di stima. Per chiarezza espositiva si precisa che, rispetto alla perizia redatta in data 8 febbraio 2011, nel presente elaborato non saranno oggetto di indagine e quindi di valutazione ai sensi dell'art. 72 quater comma 2 L.F. i compendi immobiliari di proprietà di soggetti terzi (ci si riferisce al capannone a suo tempo concesso dai proprietari [redacted]

[redacted] a Europea S.p.a in bonis).

A – Immobile di proprietà adibito a magazzino e impianti tecnologici

A 1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un capannone industriale con annessi impianti tecnologici.

La costruzione dell'immobile risale principalmente alla fine del 2008.

Successivamente sono stati eseguiti interventi di ampliamento e aggiornamento sino allo stato attuale.

La struttura risulta essere in prefabbricato con copertura a falda.

Il fabbricato è sprovvisto del CPI ma dotato del Nulla Osta Provvisorio dei Vigili del Fuoco.

Lo stato attuale corrisponde perfettamente alle Licenze e/o Concessione depositate agli atti.

In merito al presente immobile oggetto di indagine si segnala che rispettivamente, nell'anno 2014 e poi nell'anno 2015, le società [redacted]

[redacted]

hanno intrapreso, con coinvolgimento diretto del sottoscritto Tecnico, articolate trattative e sopralluoghi tesi alla valutazione dell'acquisto dell'immobile. Purtroppo, nonostante gli sforzi profusi, nulla si è all'epoca concretizzato.

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

Successivamente, nel mese di ottobre 2016, [redacted] ha manifestato interesse al possibile acquisto di detto immobile. Tale manifestazione veniva accompagnata da perizia asseverata e giurata in data 01.12.2016 [redacted] (allegato sub doc. nr. 03) di Cremona. Il valore espresso da detta perizia è risultato pari a euro 799.000,00 (settecentonovatanovemilaeuro).

La perizia eseguita per conto de [redacted] (2016) non teneva in considerazione (per ovvi motivi temporali) l'atto in precedenza citato stipulato in data 21.12.2017 rep. nr. 67542 [redacted] con cui è stata costituita servitù di passo pedonale e carrale a favore dei mappali 410 e 199, con conseguente aumento del valore unitario intrinseco degli immobili stessi.

Peraltro, tale manifestazione di interesse veniva sospesa in ragione delle trattative in essere con [redacted] e [redacted] per la costituzione delle citate servitù in favore della procedura.

Successivamente alla costituzione delle servitù, detta manifestazione di interesse non aveva alcun seguito per unilaterale decisione del soggetto interessato di rinunciare all'acquisto.

A 2) INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

I fabbricati e la relativa area sono azionati nel vigente PGT del comune di Isola Dovarese come segue:

zona produttiva esistente

Le caratteristiche d'intervento sono:

Indice utilizzazione fondiaria 0,80,

Rapporto copertura 60%,

Altezza massima 8,00 mt.

A 3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

L'immobile con l'area di pertinenza risulta essere censito come segue:

FG. 03

MAPP.NR. 360

CAT.

D/7

Intestato a:

Europea Srl con sede in Ugnano

A 4) CALCOLO SUPERFICIE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato la seguente superficie coperta:

Capannone superficie lorda

mq. 5.280,00

Le aree pertinenziali sono quelle dettate dai regolamenti edilizi vigenti e sono già considerate nel valore globale.

A 5) VALORE IMMOBILE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato i seguenti valori aggiornati al 30 settembre 2020:

Valori minimi nella zona interessata risultano essere pari a euro 240,00/mq. (allegato sub doc. nr. 04).

Valori massimi risultano essere pari a euro 360,00/mq. (allegato sub doc. nr. 04).

Considerata la vetustà dell'immobile (anni 12) si decide di applicare un valore pari a euro 250,00/mq in considerazione allo stato di conservazione normale.

Si segnala che gli impianti elettrici dovranno essere aggiornati in conformità alla normativa vigente: questo aggiornamento potrebbe rappresentare una criticità stimabile intorno al 5/10% del valore individuato.

Capannone mq. 5.280,00 x euro 250,00 = euro 1.320.000,00

In relazione all'attuale congiuntura economica legata soprattutto alle considerazioni fatte in precedenza inerenti alla scarsità di domanda commerciale della zona per immobili simili e

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI



per la non conformità degli impianti esistenti si decide di ridurre del 25% il valore dell'immobile portandolo ad una stima finale di euro 990.000,00.

Si precisa che su detto immobile sussistono i gravami identificati nel successivo capitolo F)

Si allega planimetria catastale sub doc. nr. 05 con evidenziata la porzione di proprietà interessata e sub doc. nr. 06 la relativa documentazione fotografica.

B – Vasche ed impianti di depurazione

B 1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di una serie di impianti tecnologici a servizio anche del capannone industriale individuato al capitolo A), e più in generale a servizio dell'intera attività di tintoria (resinatura e finissaggio) a suo tempo condotta da Europea S.p.a. *in bonis*.

La costruzione degli impianti risale alla fine degli anni 90.

Successivamente sono stati eseguiti interventi di aggiornamento sino allo stato attuale.

La struttura risulta essere in prefabbricato.

Gli impianti esistenti saranno da rendere a norma in base alla vigente legislazione.

Lo stato attuale corrisponde perfettamente alle Licenze e/o Concessioni depositate agli atti.

Si precisa che tale impianto era destinato prevalentemente all'attività produttiva esistente e operante sino al 2011 condotta da Europa S.p.a. *in bonis*. Né deriva che in caso di mancato ripristino della precedente attività d'impresa l'impianto dovrà essere necessariamente riconfigurato in conformità al nuovo utilizzo.

E' utile segnalare che l'area in trattazione ha beneficiato della servitù di passo pedonale e carrale costituita in data 21.12.2017 rep.nr. 67542 [REDACTED] a favore dei mappali 410 e 199 sui quali insistono gli impianti.

Allo stato attuale le succitate vasche di depurazione contengono ancora dei fanghi ed acque che dovranno essere smaltiti (si veda nel prosieguo le considerazioni in proposito).

B 2) INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

Zona a verde privato

mq. 1.280,00

B 5) VALORE IMMOBILE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato i seguenti valori:

Zona produttiva esistente mq. 5.612,44 x euro 60,00 = euro 336.746,40

Il valore così determinato viene ridotto del 10% per interventi ambientali di sanificazione

euro 336.746,40 x 0,10 = euro 303.071,76

Fa parte di detta area oggetto di stima una zona a verde privata che viene valorizzata come segue:

mq. 1.280,00 x euro 5,00 = euro 6.400,00

SOMMANOEURO 309.471,76

Si precisa che gli impianti di depurazione contengono acqua e fanghi che si sono depositati nel corso del tempo.

Lo smaltimento di detti elementi, nell'arco dei successivi 12 mesi, avrà verosimilmente il seguente costo che è stato stimato dal sottoscritto utilizzando tre differenti preventivi ricevuti da tre differenti soggetti qualificati nella gestione dello smaltimento dei rifiuti e calcolando la media dei valori in essi contenuti:

Smaltimento fanghi euro 181.250,00

Smaltimento acqua euro 65.000,00

Trasporto euro 30.000,00

SOMMANOEURO 276.250,00

Si segnala che trascorsi 12 mesi dal 30 settembre 2020, sarebbe opportuno un aggiornamento di questa preventivazione della spesa di smaltimento.

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

Si precisa che su detti immobili sussistono i gravami identificati nel successivo capitolo F)

A tal riguardo si allega planimetria sub doc. nr. 08 con evidenziata la porzione di proprietà interessata e sub doc. nr. 09 la relativa documentazione fotografica.

C – Aree edificabili

C 1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un'area edificabile a ridosso dell'insediamento produttivo di Via Vecchia Fornace.

Tale area è stata assoggettata a Convenzione Urbanistica rep.nr. 95964 del 2002 [REDACTED]

In data 23.11.2009 sono stati autorizzati i lavori di urbanizzazione e allo stato attuale le opere sono ultimate e collaudate.

Con provvedimento pubblicato sul [REDACTED] del 04.12.2013, parte delle aree, in parte precedentemente agricole, sono diventate edificabili.

Si segnala che il piano di lottizzazione collaudato non riguardava tutte le aree ora edificabili in quanto parte di esse sono diventate edificabili con il nuovo PGT.

C 2) INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Le aree sono azionate nel vigente PGT del comune di Isola Dovarese come segue:

nella zona produttiva di espansione.

C 3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area risulta essere censita come segue:

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

FG. 03	MAPP.NR. 412	CAT.	SEMINATIVO
FG. 03	MAPP.NR. 415	CAT.	AREA
(Precedentemente ente urbano modificato con variazione d'ufficio del 07.05.2019)			
FG. 03	MAPP.NR. 416	CAT.	SEMINATIVO
FG. 03	MAPP.NR. 419	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO

Precisazione: la loro desinenza catastale non corrisponde alla destinazione urbanistica dell'area che, come sopra indicato, è mutata.

Intestati a:

Europea Srl con sede in Ugrnano

A tal fine si allega visura catastale aggiornata sub doc. nr. 10 con individuati i mappali.

C 4) CALCOLO SUPERFICIE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato le seguenti superfici:

Area edificabile mq. 25.953,00

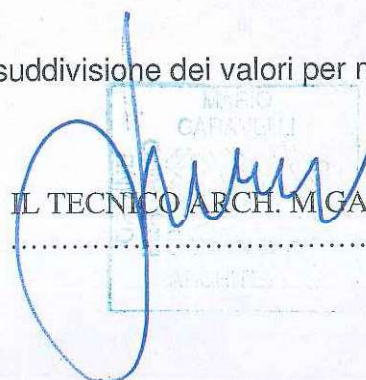
C 5) VALORE IMMOBILE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato i seguenti valori:

Area edificabile mq. 25.953,00x euro 30,00=euro 778.590,00

SOMMANOEURO 778.590,00

Si riporta qui di seguito la suddivisione dei valori per mappali:


 IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

MAPP.NR. 412x sup. mq.	5.926,00xeuro 30,00=euro	177.780,00
MAPP.NR. 415 x sup. mq.	2.640,00xeuro 30,00=euro	79.200,00
MAPP.NR. 416 x sup. mq.	7.989,00xeuro 30,00=euro	239.670,00
MAPP.NR. 419 x sup. mq.	9.398,00xeuro 30,00=euro	281.940,00
Totale	mq. 25.953,00	Euro 778.590,00

Si precisa che su dette aree sussistono i gravami identificati nel successivo capitolo F)

A tal riguardo si allega planimetria sub doc. nr. 11 con evidenziata la porzione di proprietà interessata e sub doc. nr. 12 la relativa documentazione fotografica.

D – Aree da cedere al Comune per standards

D 1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un'area da destinarsi a strade a ridosso dell'insediamento produttivo di Via Vecchia Fornace.

Tale area è da cedere a titolo gratuito in seguito della Convenzione Urbanistica rep.nr. 95964 del 2002 [REDACTED]

Detta circostanza era già esplicitata nella domanda di concordato preventivo presentata dalla società.

D 2) INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

IL TECNICO ARCH. MIGARAVELLI



Le aree sono azionate nel vigente PRG del comune di Isola Dovarese come segue:
nella zona produttiva di espansione da destinarsi a strada.

D 3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area risulta essere censita come segue:

FG. 03	MAPP.NR. 214 mq.	470,00	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO
FG. 03	MAPP.NR. 363 mq.	75,00	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO
FG. 03	MAPP.NR. 366 mq.	430,00	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO
FG.03	MAPP.NR. 414 mq.	786,00	CAT.	AREA
(Precedentemente ente urbano modificato con variazione d'ufficio del 07.05.2019)				
FG. 03	MAPP.NR. 417 mq.	4360,00	CAT.	SEMINATIVO
FG. 03	MAPP.NR. 420 mq.	2440,00	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO
FG. 03	MAPP.NR. 421 mq.	692,00	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO
FG. 03	MAPP.NR. 424 mq.	2301,00	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO.

Totale mq.11.554,00

Intestati a:

Europea Srl con sede in Ugnano

A tal fine si allega visura catastale aggiornata sub doc. nr. 13.

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

D 4) CALCOLO SUPERFICIE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato le seguenti superfici:

Area mq.13.532,00

D 5) VALORE IMMOBILE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato i seguenti valori trattandosi di area da cedere a titolo gratuito al Comune di Isola Dovarese:

Area da cedere al Comune mq. 11.554,00x euro 0,00=euro 0,00

SOMMANOEURO 0,00

Tale area non ha nessun valore in quanto la cessione deve avvenire a titolo gratuito.

Si precisa che su detti immobili sussistono i gravami identificati nel successivo capitolo F)

A tal riguardo si allega planimetria sub doc. nr. 14 con evidenziata la porzione di proprietà interessata e sub doc. nr. 15 la relativa documentazione fotografica.

E – Aree agricole

E 1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un'area da destinarsi a fascia di protezione del nastro stradale e a verde agricolo a ridosso dell'insediamento produttivo di Via Vecchia Fornace.

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

Tale area è pianeggiante e non presenta vizi apparenti.

E 2) INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Le aree sono azzonate nel vigente PRG del comune di Isola Dovarese come segue:
nella zona ambito agricolo di rispetto urbano.

E 3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area risulta essere censita come segue:

FG. 03 MAPP.NR. 425 mq. 2763,00 CAT. SEMINATIVO

Intestati a:

Europea Srl con sede in Urignano

A tal fine allego visura catastale aggiornata sub doc. nr. 16.

E 4) CALCOLO SUPERFICIE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato le seguenti superfici:

Area mq. 2.763,00

E 5) VALORE IMMOBILE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato i seguenti valori:

Area mq. 2.763,00x euro 3,00=euro 8.289.00

IL TECNICO ARCH. M. GARAYELLI

SOMMANOEURO 8.289,00

Si precisa che su detti immobili sussistono i gravami identificati nel successivo capitolo F)

A tal riguardo si allega planimetria sub doc. nr. 17 con evidenziata la porzione di proprietà interessata e sub doc. nr. 18 la relativa documentazione fotografica.

F – Trascrizioni pregiudizievoli

F) 1 A tal riguardo sono state rilevate le seguenti trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizione contro del 21.02.1987 ipoteca volontaria
annotazione del 06.05.1996 cancellazione totale

Iscrizione contro del 23.05.1990
Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 05.11.1991
Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 04.06.1994
Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 10.11.1995
Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 24.07.1998
Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

Iscrizione contro del 05.06.2001

Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 20.11.2002

Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 26.08.2004

Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 28.12.2007

Iscrizione contro del 08.03.2010

Iscrizione contro del 11.05.2010

Iscrizione contro del 12.11.2010

Iscrizione contro del 27.01.2011

Iscrizione contro del 28.01.2011

Iscrizione contro del 02.03.2011

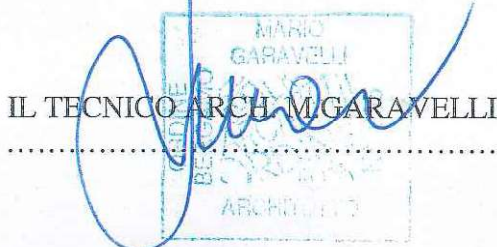
Iscrizione contro del 15.03.2011 ammissione al concordato preventivo

Si allegata sub doc. nr. 19 visura ispezione ipotecaria, nonché apposita mappa identificativa dei vari gravami.

Allegati:

sub documento nr. 01 visualizzazione proprietà Europea srl

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI



sub documento nr. 02.....proprietà Europea srl
 sub documento nr. 03.....perizia [REDACTED]
 sub documento nr. 04.....tabella valori immobili agenzia entrate
 sub documento nr. 05.....planimetria magazzino
 sub documento nr. 06.....documentazione fotografica magazzino
 sub documento nr. 07.....estratto catastale impianto depurazione
 sub documento nr. 08.....planimetria impianto di depurazione
 sub documento nr. 09.....documentazione fotografica impianto di depurazione
 sub documento nr. 10.....estratto catastale aree edificabili
 sub documento nr. 11.....planimetria aree edificabili
 sub documento nr. 12.....documentazione fotografica aree edificabili
 sub documento nr. 13.....estratto catastale aree da cedere al comune
 sub documento nr. 14.....planimetria aree da cedere
 sub documento nr. 15.....documentazione fotografica aree da cedere
 sub documento nr. 16.....visura mappale agricolo
 sub documento nr. 17.....planimetria area agricola
 sub documento nr. 18.....documentazione fotografica
 sub documento nr. 19.....visura ispezione ipotecaria
 e identificazione fisica su mappa dei gravami.

Il Tecnico incaricato dichiara di aver stimato gli immobili in oggetto mediante debito confronto degli stessi con i medesimi della zona e paesi limitrofi.

*La stima è stata eseguita col metodo sintetico-comparativo.

Sicuro di aver ottemperato a quanto richiestomi, nella giusta forma e misura, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Urgnano ,lì 02 dicembre 2020

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

ARCHITETTO MARIO GARAVELLI

AGGIORNAMENTO AL 17 GENNAIO 2025 DELLE PROPRIETA' ALLEGATE ALLA RELAZIONE DI STIMA

dell'8 febbraio 2011 giurata e all'aggiornamento del 30 settembre 2020 allegati alla domanda di concordato di EUROPEA s.r.l. (già S.p.a) in liquidazione e concordato preventivo, Tribunale di Bergamo, n.r.g. 1/2011, Data omologazione e provvedimento: 22.07.2011, Data iscrizione procedura: 01.03.2011; [REDACTED] Commissario Giudiziale: dott. Renato Tassetti; Liquidatore Giudiziale: dott. Franco Cannizzo. Sede legale Via Provinciale 451, 24059 - URGNANO (BG) [REDACTED] C.F.- P.IVA 01516000161, PEC: europeasrl@mailcertificata.org

lo sottoscritto

MARIO GARAVELLI

Architetto, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Bergamo al nr. 905, con studio in Urganò alla via Silone nr. 81 [REDACTED] su incarico di **EUROPEA S.r.l. (già S.p.a) in liquidazione e concordato preventivo (d'ora in avanti Europea Srl)**

Premesso

- a) che le aree indicate in perizia sono state oggetto di PIANO di LOTTIZZAZIONE di cui alla convenzione urbanistica sottoscritta presso [REDACTED] ep. nr. 95964 del 03.01.2003;
- b) che i lavori relativi al suddetto piano sono iniziati in data 05.09.2005 e terminati con il collaudo di cui alla successiva lettera c);
- c) che in data 23.11.2009 veniva approvato il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione;
- d) che in data 11.10.2012 con delibera del Consiglio Comunale nr. 35 è stato approvato il nuovo strumento urbanistico del COMUNE Di ISOLA DOVARESE che modifica parzialmente l'azzoneamento delle aree interessate identificandole in vari comparti attuativi e trasformando le aree, in precedenza agricole, in edificabili;

IL TECNICO ARCH. MARIO GARAVELLI



e) che dopo un lungo iter burocratico che ha visto coinvolte Intesa Sanpaolo Provis S.P.A. e Unicredit Leasing S.p.a., è stata costituita con atto repertoriato [REDACTED] con il n. 67542 registrato a Bergamo il 12 gennaio 2018 n. 1541 s. 1T in Comune di Isola Dovarese (CR), una servitù prediale di passo pedonale e carrabile, con qualsiasi mezzo, per accedere a ciascun fondo dominante dalla Via Vecchia Fornace, nonché servitù di passaggio e mantenimento di tubazioni interrate;

f) che la servitù di passaggio sopra citata e descritta in perizia redatta dal sottoscritto alla quale si rimanda, risulta costituita su un'area di proprietà delle società Intesa Sanpaolo Provis S.P.A. e Unicredit Leasing S.p.a. a favore dei due complessi industriali di proprietà della procedura (fondo dominante) di seguito descritti (dati da atto citato al precedente punto e) :

- capannone costituito da quattro depositi, locale tecnico, disimpegno, altri due piccoli locali, tre servizi igienici ed antibagno con area esclusiva circostante a piano terra, vani destinati parte a deposito resine, parte a locale tecnico e tre depositi;
- impianto di depurazione acque;

il tutto censito a Catasto Fabbricati al foglio 3 rispettivamente con i mappali:

- 360, sub. 501 - 410 sub.501 - 411 sub.501 (graffati), cat. D/7, piano T, RCE 24.468,00

- 199, cat. D/7, piano T, RCE 2.600,00;"

Oggi divenuti:

Catasto fabbricati FG. 3:

mappale 199	cat. D/7
mappale 360 sub 502	cat. D/7
mappale 410 sub 502	cat. D/7

g) che in data 30.11.2023 venivano cedute al Comune di Isola Dovarese le aree destinate a strada, con atto [REDACTED] 30.11.2023 rep.nr.20136, raccolta nr. 16058.

*** **

Tutto ciò premesso e considerato il sottoscritto TECNICO oltre a riproporre qui di seguito un inquadramento generale dell'area in cui insistono gli immobili oggetto di stima provvede a dare indicazioni sulle variazioni apportate nel corso del tempo.

Con il frazionamento del 2022 sono stati generati i mappali 360 sub 502 e 410 sub 502; i

IL TECNICO 

mappali (tutti foglio 3) n. 199, 412, 416, 425, 419, 415 erano già presenti nell'aggiornamento al 30 settembre 2020 della relazione redatta dal sottoscritto datata 2 dicembre 2020

In relazione al docfa per divisione unità immobiliari del 14.02.2022 veniva notificato nell'anno successivo un' accertamento catastale che portava la rendita della ex particella 411 sub 501 agraffata alla particella 360 sub 501 in euro 24.468,00 diventata per effetto del frazionamento fg. 3 particella 360 sub 502 agraffato alla particella 411 sub 502 da euro 16.231,00 a euro 20.800,00 e fg. 3 particella 410 sub 502 a euro 8.509,00.

In data 30.10.2024, integrata il 07.11.2024 veniva presentata istanza all'Agenzia delle Entrate Sez. territorio affinché la particella di cui al fg. 03 mappale nr. 415 veniva classificata da ente urbano a porzione di proprietà dell'Europea srl.

In data 11.11.2024 l'Agenza del Territorio evadeva l'istanza riallineando il mappale a favore della Europea srl in liquidazione concordato preventivo.

Attualmente la proprietà residua della Europea srl risulta così determinata:

Catasto fabbricati FG. 3:

mappale 199	cat. D/7
mappale 360 sub 502	cat. D/7
mappale 410 sub 502	cat. D/7

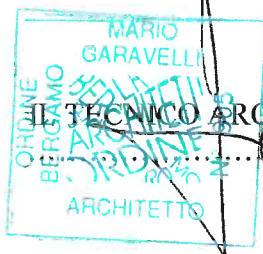
Catasto terreni FG. 3:

mappale 412	cat. seminativo
mappale 415	cat. seminativo irriguo
mappale 416	cat. seminativo
mappale 419	cat. seminativo irriguo
mappale 425	cat. seminativo.

Sicuro di aver ottemperato a quanto richiestomi, nella giusta forma e misura, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Urgnano ,li 17 gennaio 2025

ARCHITETTO MARIO GARAVELLI



IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

