

**Tribunale di BRESCIA**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Niagara Belt s.r.l.**

Via Bergamo n.21, 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS)

n. 22/2021 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi CANALI

Curatore del fallimento: Dott. Vaifro CALVETTI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**BENI IMMOBILI IN GORLE (BG)**  
**Via Giulio Natta n. 2**

---

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



**Geom. Aldo Astolfi**

---

**Geom. Aldo Astolfi**  
24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678  
E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)  
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



## Tribunale di Brescia

FALLIMENTO

n. 22/2021 R.F.

**NIAGARA BELT s.r.l.**

### Indice

1.	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.3	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.4	I documenti, i dati e le fonti utilizzate .....	5
1.5	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2.	BENE IMMOBILE IN GORLE .....	6
2.1	Descrizione e la consistenza .....	6
2.2	Dati catastali: .....	10
2.3	Confini .....	10
2.4	Stato di possesso .....	10
2.5	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico .....	18
2.6	La provenienza .....	18
2.7	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	18
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	19
3.	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	20

---

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



## 1. GENERALITA' E PREMESSE

### 1.3 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo, che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, Dott. Vaifro Calvetti, ha ritenuto di affidare alla AVACOS s.r.l. l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla società **Niagara Belt S.r.l.** con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS) via Bergamo n. 21, P.I. 03551670163. La società incaricata ha delegato il sottoscritto, Geom. Astolfi Aldo, all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta edizione del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Curatore fallimentare nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre

---

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

#### **1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate**

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio.

#### **1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione**

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata effettuata sulla scorta della documentazione fornita o presso i Pubblici Uffici.

---

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



## 2. BENE IMMOBILE IN GORLE

### 2.1 Descrizione e la consistenza

Oggetto della presente sono le unità immobiliari ai piani terra e primo dell'edificio in Gorle al civico n° 2 e 4 della via Giulio Natta.

Le unità immobiliari sono parte del Piano di Lottizzazione denominato "Polo produttivo Viandasso", che includeva immobili in comune di Gorle e Ranica. La proprietà circondata da recinzione in muratura e metallo ha le facciate in pannelli prefabbricati e serramenti in alluminio. Dal cancello pedonale al civico 2 si accede all'androne di ingresso con la scala che permette di raggiungere gli uffici e l'area espositiva a piano primo. La scala, pur non modificando la consistenza dell'immobile, è leggermente diversa da quanto rappresentato nei permessi edilizi e sulla scheda catastale, le prime alzate dovrebbero infatti presentare medesima curvatura su entrambi i lati mentre le prime alzate sono in aderenza alla muratura. Sia per l'androne che per la porzione uffici la pavimentazione è in gres. Sul lato destro dell'androne un bagno di servizio e l'accesso all'attività produttiva, con pavimentazione industriale e altezza 4,52 metri nella prima parte e 9,00 metri nella seconda. La parte produttiva è collegata al piano superiore con ascensore interno. Presenti anche lo spogliatoio e i servizi igienici per i dipendenti. In corrispondenza dei locali spogliatoio/servizi si trova una scala in ferro che permette di accedere alla copertura di detti locali. La copertura con parapetti in ferro è impiegata come magazzino per la minuteria utilizzata nel processo produttivo; dai permessi visionati questa superficie non è dichiarata come funzionale all'attività, così come non è dichiarata la scala di accesso. Il subalterno di proprietà è direttamente collegato, con portone di passaggio, al sub. 706 proprietà di società di leasing e di cui la fallita era utilizzatrice. L'area esterna distinta dal sub 701 è delimitata dalla recinzione sopra citata. Il subalterno 701 è bene comune non censibile ai subb 702, 704 e 705 di proprietà e 706 come già detto di proprietà di terzi. L'area dà accesso anche alla centrale termica su lato est ed alla scala antincendio. I locali a piano primo sono uffici open space e magazzino, utilizzato come esposizione campionario. Due i servizi igienici. In scheda catastale la muratura che dà accesso ai servizi igienici è rappresentata curva, dal sopralluogo risulta dritta. A destra del disimpegno di accesso al piano un ufficio con muratura in vetrocemento. In questo ufficio è presente anche un accesso diretto all'appartamento distinto dal subalterno 705. Sulla scheda catastale non sono rappresentate le finestre interne che si affacciano sul piano inferiore, dedicato all'attività produttiva. A piano terra, sul lato ovest, è ubicata l'autorimessa di pertinenza dell'appartamento con pavimentazione in gres e accesso con portone sezionale in alluminio. L'autorimessa è

---

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

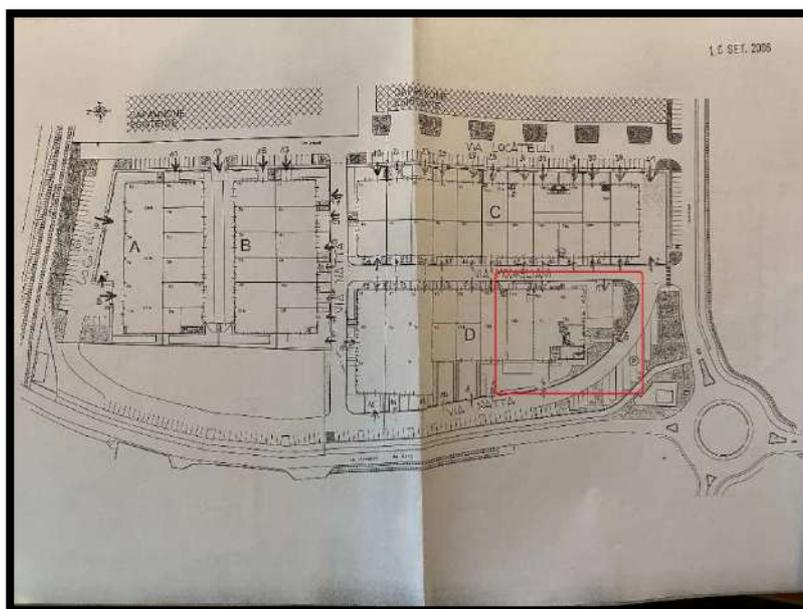


distinta dal sub 704. E' compreso nella presente valutazione il subalterno 703, vano scale comune ai subb 704 e 705 entrambi di proprietà esclusiva della Niagara Belt s.r.l. L'appartamento di ampia metratura e finiture di pregio si compone di ingresso dal sub 703, cucina e soggiorno open space, quattro bagni, tre camere da letto, una lavanderia e uno studio, oltre a disimpegni e ripostiglio. Due i balconi coperti, uno sulla zona giorno con angolo barbecue a gas e uno sulla zona notte completamente chiuso da serramento (verrà definito nel conteggio delle superfici come loggia). Si precisa che sia l'appartamento che l'autorimessa sono destinati a servizio della porzione produttiva distinta dal sub. 702.

### ***Vista aerea***



### ***Estratto Planimetria Lottizzazione***



### ***Documentazione fotografica***

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320





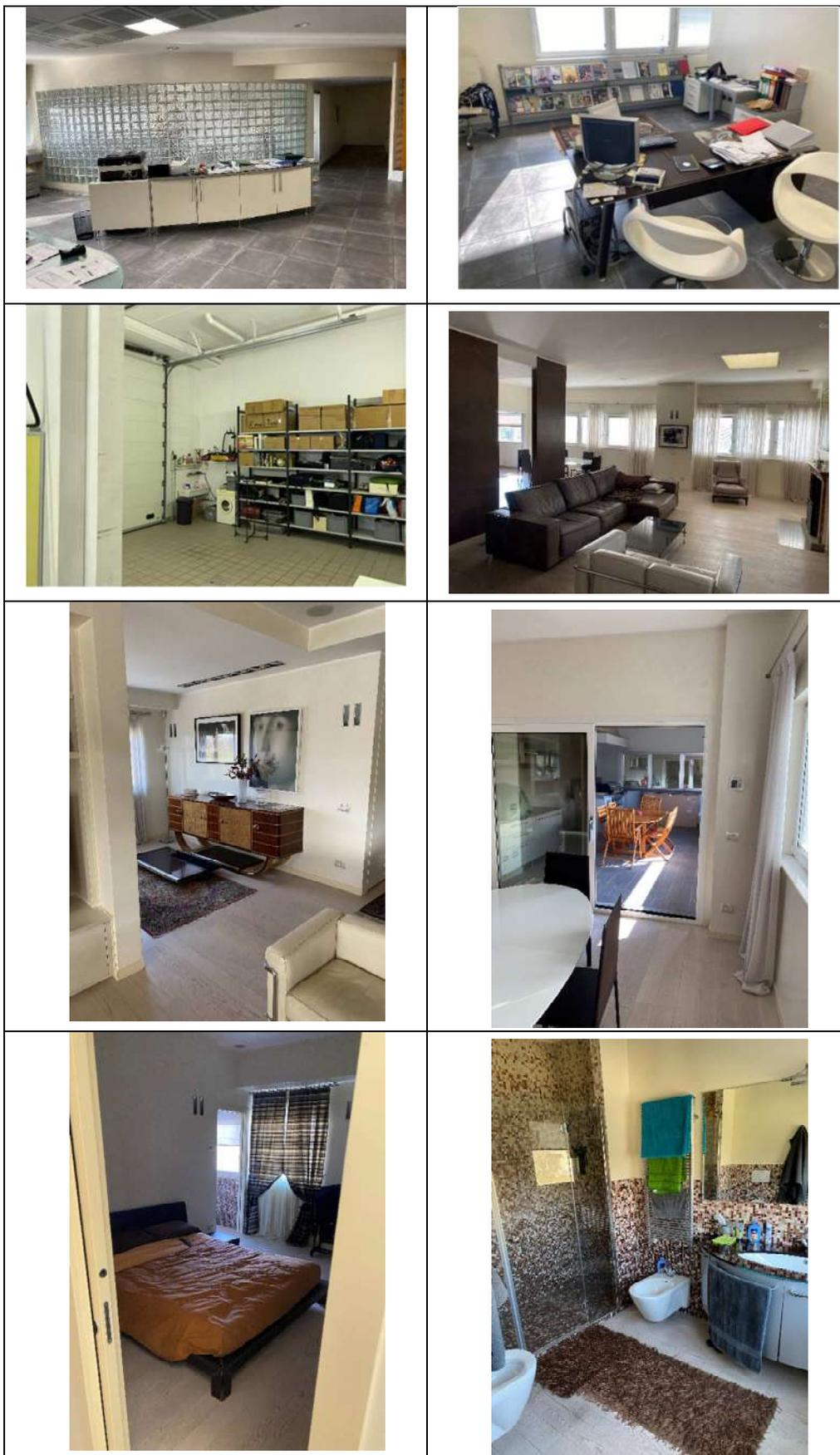
**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320





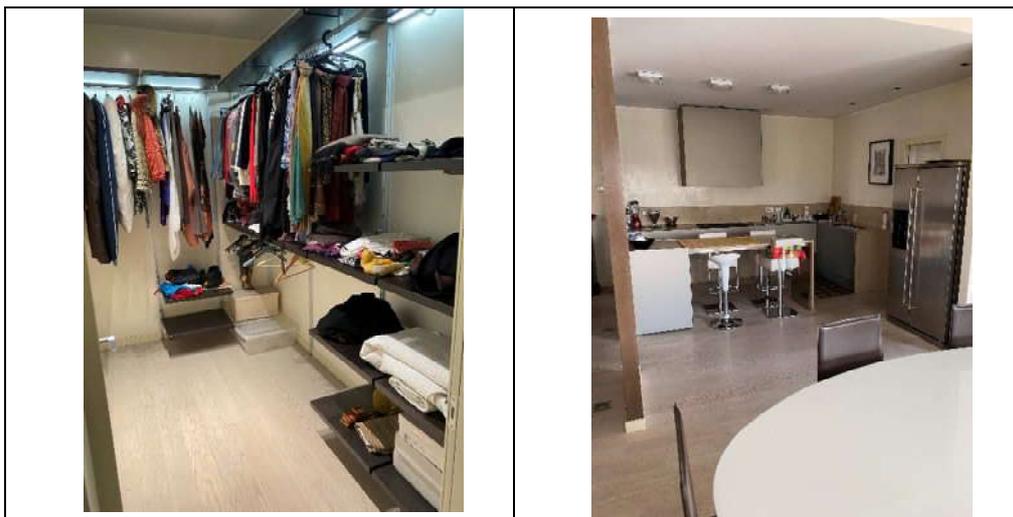
**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320





## 2.2 Dati catastali:

Quota 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni immobili:

NCEU, foglio 2, Via Natta n. SN:

- **mappale 2597/702**, piano T-1, categoria D/7, RC Euro 12.216,00;
- **mappale 2597/705**, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10, RC Euro 1.162,03;
- **mappale 2597/704**, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 58, RC Euro 167,75;
- **mappale 2597/703**, piano T-1, bene comune non censibile, scala comune ai subalterni 704 e 705.

## 2.3 Confini

Si descrivono i confini da lato nord in aderenza al sub. 706, lato est con via Modigliani sub.1, lato sud e ovest con via G. Natta sub 3

## 2.4 Stato di possesso

Gli immobili sono occupati in forza di contratto di ramo d'azienda stipulato in data 29/05/2019 con atto Notaio Turconi rep. 6734 e prorogato dalla curatela in un primo tempo fino al 31/05/2022, proroga rinnovata fino al 31/05/2023, salvo rilascio dei beni da parte dell'affittuario a seguito dell'aggiudicazione.

Si allega la documentazione catastale (estratto mappa, elenco subalterni, elaborato planimetrico e schede catastale).

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



**ESTRATTO DI MAPPA**



**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

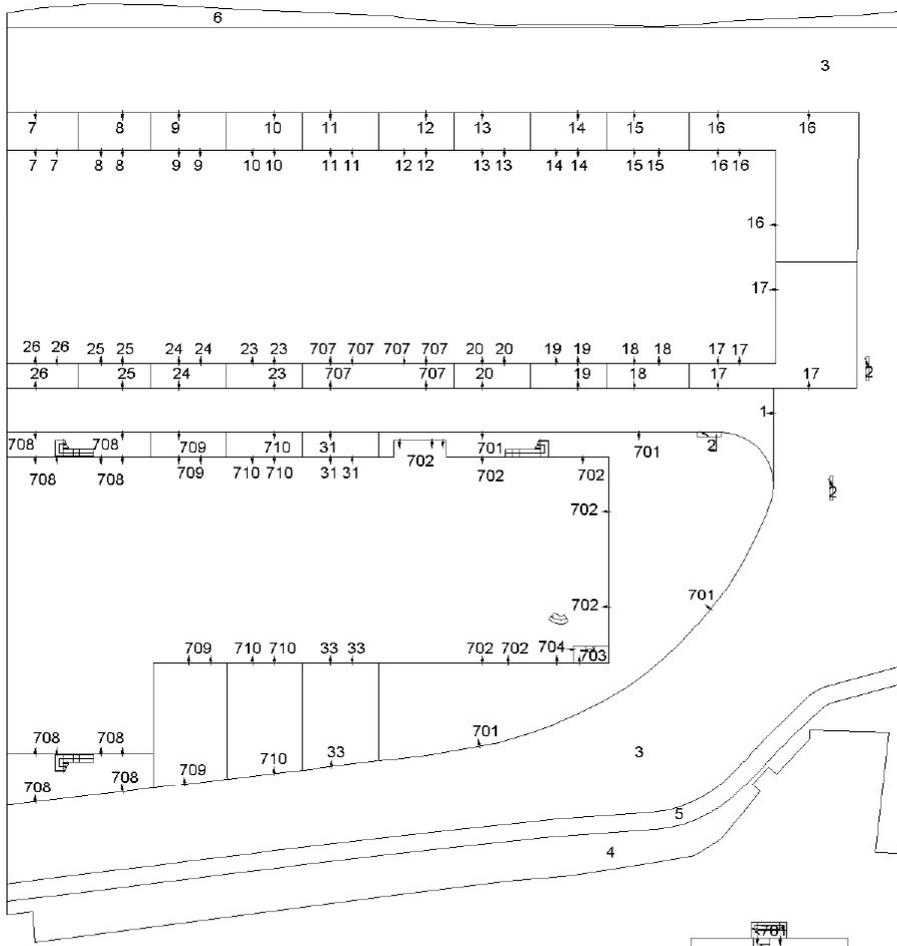
E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

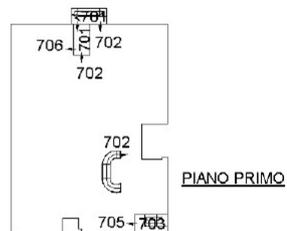


**ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI**

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo</b>	
Compilato da: Gamba Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2908			
Comune di Gorle		Protocollo n. BG0355365 del 23/10/2008	
Sezione: Foglio: 2	Particella: 2597	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 1000	



PIANO TERRA



Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 10f8cb8 Firmato Da: Vairfo Calvetti Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 10f8cb8





Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/03/2022  
Ora: 16:18:24  
Numero Pratica: T318877  
Pag: 1 - Segue

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GORLE		2	2597		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			T			BCNC AI SUBB. 17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,29,31,70- 1,702,703,704,705,706,708,710 - STRADA PRIVATA
2			T			BCNC AI SUBB. 17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,29,31,708,710 - LOCALI CONTATORI METANO/ENEL
3	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			AREA URBANA DI MQ. 5940
4	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			AREA URBANA DI MQ. 1028
5	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			AREA URBANA DI MQ. 477
6	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			AREA URBANA DI MQ. 284
7	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
8	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
9	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
10	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
11	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
12	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
13	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
14	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
15	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
16	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
17	VIA ANTONIO LOCATELLI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
18	VIA AMEDEO MODIGLIANI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
19	VIA AMEDEO MODIGLIANI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
20	VIA AMEDEO MODIGLIANI	SN	T			LOC. LABORATORIO E AREA ESCLUSIVA
21						SOPPRESSO
22						SOPPRESSO
23	VIA AMEDEO MODIGLIANI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
24	VIA AMEDEO MODIGLIANI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
25	VIA AMEDEO MODIGLIANI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
26	VIA AMEDEO MODIGLIANI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
27						SOPPRESSO
28						SOPPRESSO
29						SOPPRESSO
30						SOPPRESSO
31	VIA AMEDEO MODIGLIANI	SN	T			LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678  
E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)  
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320





Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/03/2022  
Ora: 16:18:24  
Numero Pratica: T318877  
Pag: 2 - Fine

32					SOPPRESSO
33	VIA GIULIO NATTA	SN	T		LOC. DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
34					SOPPRESSO
35					SOPPRESSO
36					SOPPRESSO
37					SOPPRESSO
701			T-1		BCNC AI SUBB 702,704,705,706 - CORTILE E CAMMINAMENTI
702	VIA GIULIO NATTA	SN	T-1		LABORATORIO E UFFICI
703			T-1		BCNC AI SUBB 704 E 705 - SCALA
704	VIA GIULIO NATTA	SN	T		AUTORIMESSA
705	VIA GIULIO NATTA	SN	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
706	VIA GIULIO NATTA	SN	1		UFFICI
707	VIA AMEDEO MODIGLIANI	SN	T		LOC.DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
708	VIA GIULIO NATTA	SN	T		LOC.DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
709	VIA GIULIO NATTA	SN	T		LOC.DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA
710	VIA GIULIO NATTA	SN	T-1		LOC.DEPOSITO E AREA ESCLUSIVA

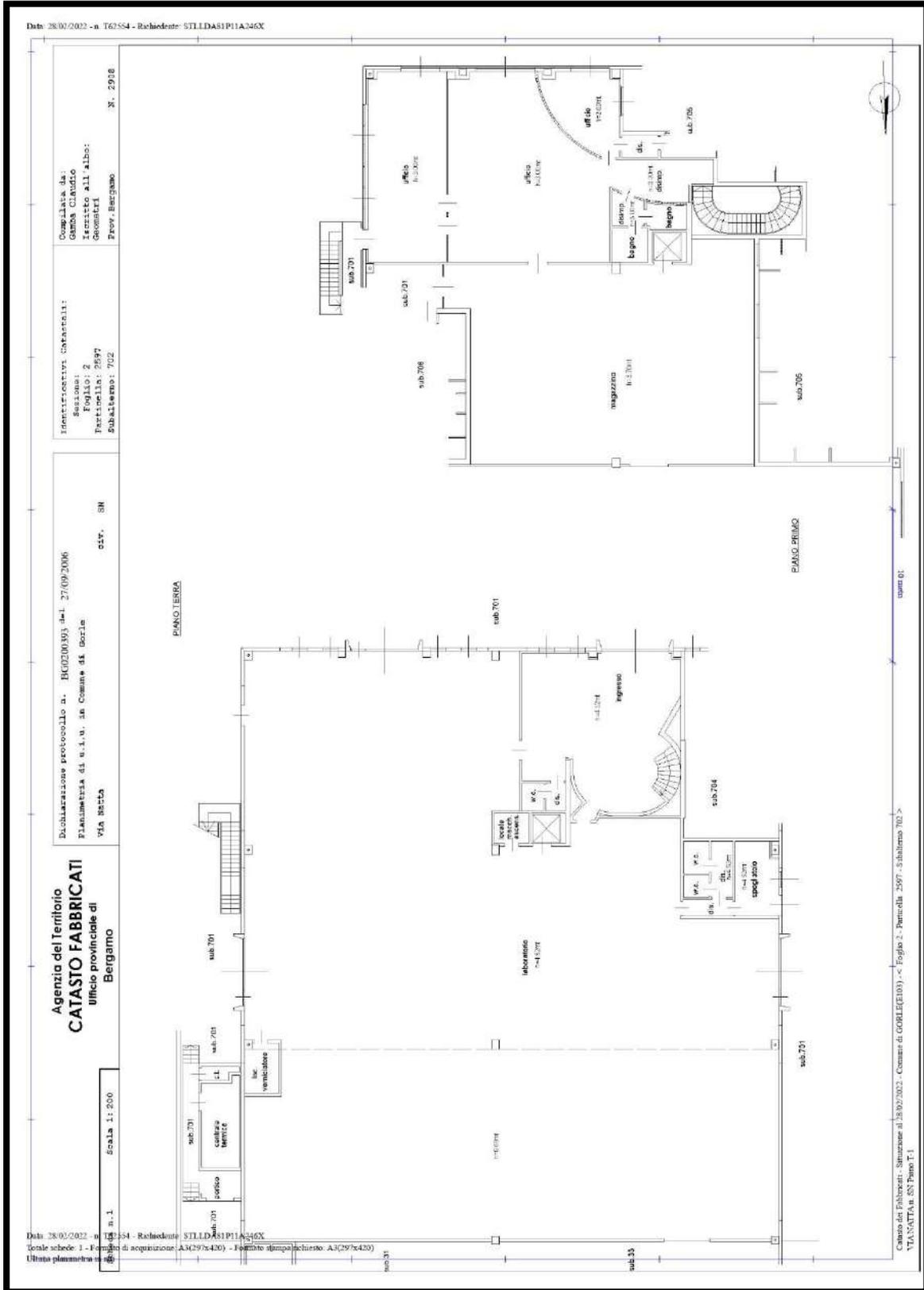
*Visura telematica*

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678  
E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)  
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



**PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 702**



**Geom. Aldo Astolfi**

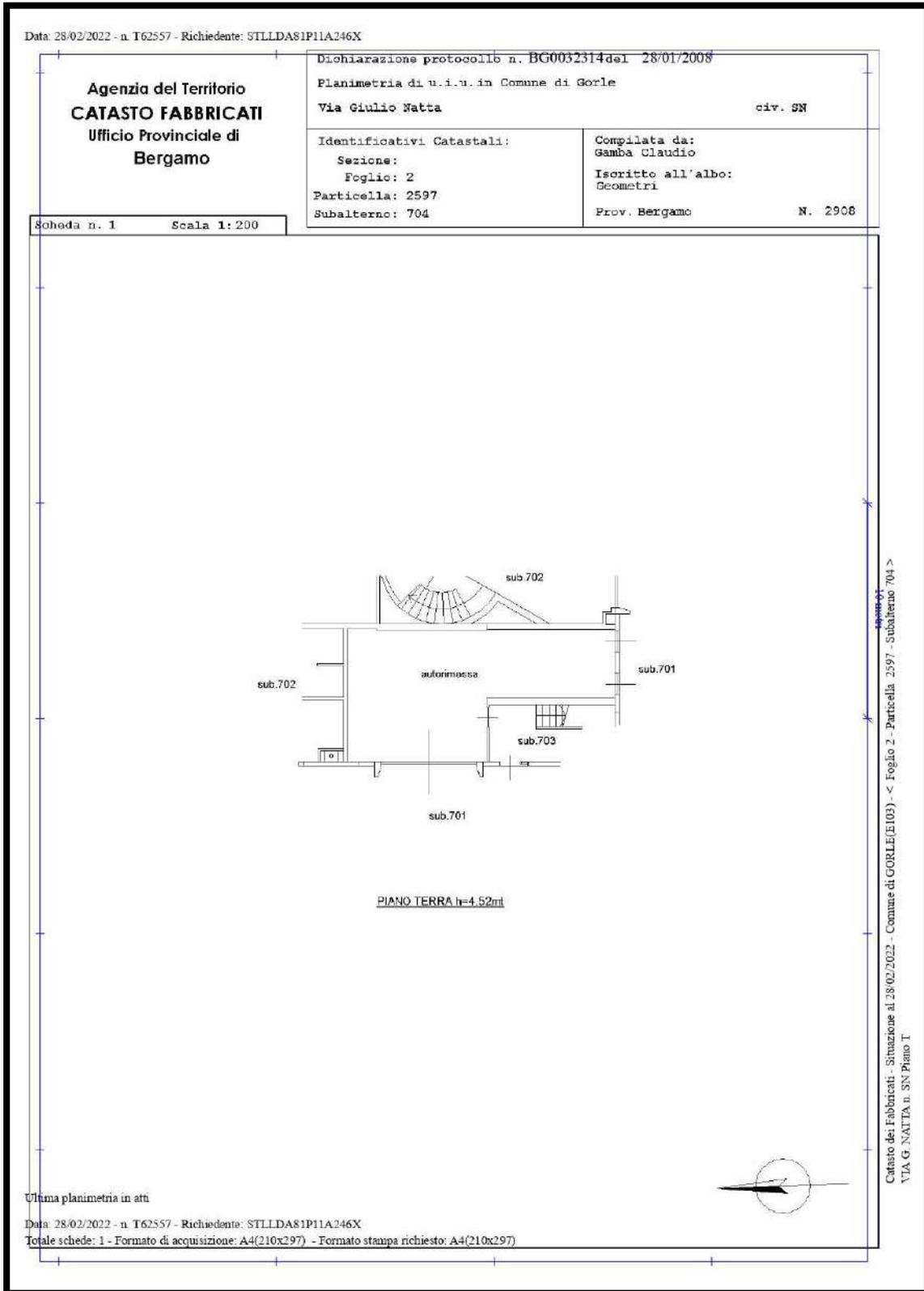
24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



**PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 704**



**Geom. Aldo Astolfi**

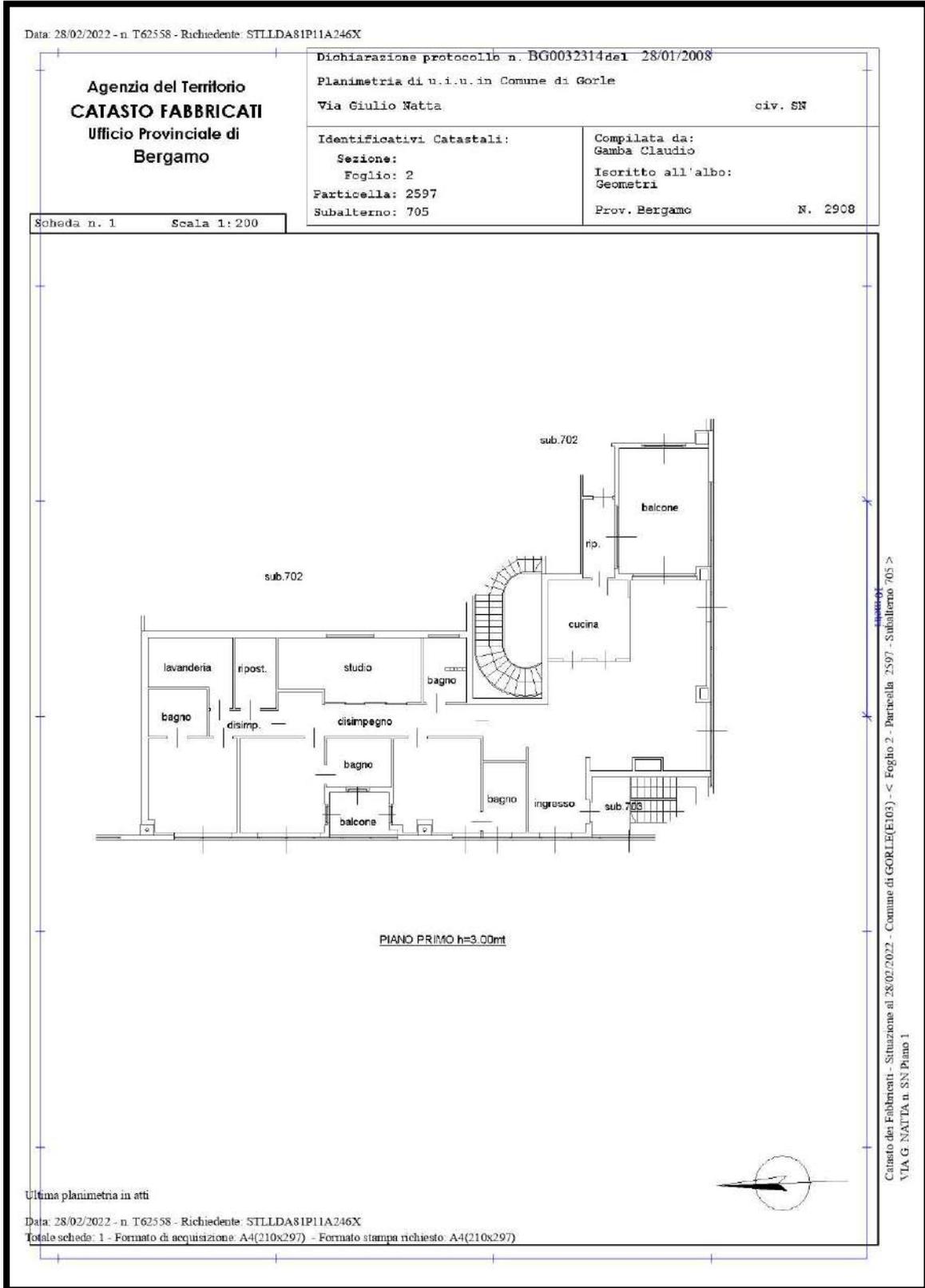
24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



**PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 705**



**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 10f8cb8



## 2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

L'edificio esistente è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- D.I.A. num. 143 del 11/11/2004 protocollo 11264
- D.I.A. num. 144 del 11/11/2004
- Variante alla D.I.A. num. 108 del 19/07/2006
- Variante alla D.I.A. num. 132 del 11/08/2008
- Richiesta di agibilità prot. 10746 del 04/10/2006

## 2.6 La provenienza

- Atto di conferimento in società del 29.01.2009 n. 84863 Rep. Notaio Maurizio Luraghi di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 12.02.2009 ai nn. 7693/4037.

## 2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** nn. 45503/7646 del 22.07.2009 (atto del 21.07.2009 n. 146935 Repertorio Notaio Peppino Nosari di Alzano Lombardo)

a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

contro: "NIAGARA BELT S.R.L."

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

scadenza: non indicata - per apertura di credito in c/c;

- **Ipoteca giudiziale** nn. 60582/10281 del 12.12.2018 (decreto ingiuntivo del 27.11.2018 n. 5065 Repertorio Tribunale di Pisa)

a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

contro: "NIAGARA BELT S.R.L."

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nn. 20544/14279 del 13.04.2021 (atto giudiziario del 19.02.2021 n. 22 Repertorio Tribunale di Brescia)

a favore: "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO NIAGARA BELT S.R.L.";

contro: "NIAGARA BELT S.R.L."

Si segnala con atto del 27.06.2012 n. 91577 Repertorio Notaio Maurizio Luraghi di Bergamo, trascritto a Bergamo, in data 11.07.2012 ai nn. 31147/21123, il trasferimento sede sociale da Gorle a Palazzolo sull'Oglio (atto non volturato in catasto).

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



## 2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Espletate le ricerche opportune e fatta un'indagine di mercato si riportano i valori riscontrati diversificati per tipologia:

### Abitazione:

Valore OMI per abitazioni civili in stato di conservazione normale da 1.350,00 a 1.700,00 €/mq

Valore borsino immobiliare per abitazioni di fascia media da 1.446,00 a 1.743,00 €/mq

Valore medio riscontrato per immobili ad uso abitativo da 1.400,00 a 2.100,00 €/mq

Lo scrivente precisa di non potersi attestare ai valori di mercato per l'abitazione in quanto legata alla parte produttiva. Per tanto si attribuirà valore unitario di **€/mq 1.000,00**

### Autorimessa:

Valore OMI per autorimessa, stato di conservazione normale da 700,00 a 1.000,00 €/mq

Valore borsino immobiliare per autorimessa di fascia media da 681,00 a 1.038,00 €/mq

Valore medio riscontrato per autorimesse da 696,00 a 1.000,00 €/mq

Lo scrivente precisa di non potersi attestare ai valori di mercato per l'autorimessa in quanto legata alla parte produttiva. Per tanto si attribuirà valore unitario di **€/mq 500,00**

### Attività produttiva e Uffici:

Valore OMI per laboratori in stato di conservazione normale da 680,00 a 860,00 €/mq

Valore borsino immobiliare per laboratori da 507,00 a 822,00 €/mq

Valore medio riscontrato per laboratori da 470,00 a 885,00 €/mq

Valore medio €/mq 677,50. Lo scrivente tenendo conto della tipologia dell'immobile e vista l'assenza di area esclusiva di pertinenza, ritiene opportuno attestarsi ad un valore unitario di **600,00 €/mq**.

Calcolo superfici unità immobiliari

<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP.</b>	<b>COE FF.</b>	<b>SUP. RAGG</b>	<b>€/mq</b>	<b>IMPORTO €</b>
sub. 702	Ingresso	118,36	1,00	118,36	600,00	71.016,00
	Produzione	1.117,30	1,00	1.117,30	600,00	670.380,00
	Spogliatoio	34,76	1,00	34,76	600,00	20.856,00
	Centrale Termica	19,38	1,00	19,38	600,00	11.628,00

#### Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



	Portico	5,37	0,25	1,34	600,00	805,50
	Ufficio/Esposizione	514,20	1,00	514,20	600,00	308.520,00
sub. 704	Autorimessa	66,46	1,00	66,46	500,00	33.230,00
sub. 705	Appartamento	249,07	1,00	249,07	1.000,00	249.070,00
	Balcone	25,52	0,35	8,932	1.000,00	8.932,80
	Balcone/Loggia	6,22	0,35	2,177	1.000,00	2.177,00
<b>TOTALE</b>						<b>1.376.615,30</b>

Il valore dei beni immobili descritti nella presente scheda si attesta quindi in € 1.376.615,30 (unmilione trecento settantaseimilaseicentoquindici/30).

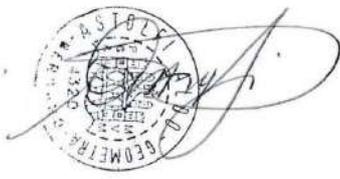
così suddiviso:

- subalterno 702 = 1.083.205,50 €
- subalterno 704 = 33.230,00 €
- subalterno 705 = 260.179,80 €

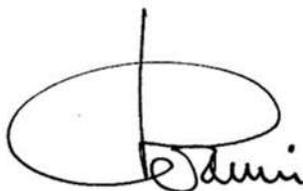
### 3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 15/06/2022

L'esperto incaricato	Geom. Aldo Astolfi	
----------------------	--------------------	--

Per AVACOS S.r.l.



**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

