

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	26 /05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo:	006.1 0/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	1 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione:	0

TRIBUNALE DI BERGAMO
FALLIMENTO
N° 57/2017

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

VERIFICA RICOGNITIVA DI SUSSISTENZA
DELL'ATTIVO DEL FALLIMENTO E
INDICAZIONE DEL POSSIBILE
RICAVO DALLA VENDITA

Giudice Delegato
Dott. Giovanni Panzeri

Curatore Fallimentare
Dott. Paolo Carobbio

Bergamo, 26 maggio 2017

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26 /05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI ESISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	2 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione	0

Il contenuto del documento

1.0	GENERALITÀ E PREMESSE	Pag.	03
	1.1 La natura e i limiti dell'incarico	Pag.	03
	1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate	Pag.	03
2.0	LE ATTREZZATURE	Pag.	03
	2.1 L'individuazione la descrizione e la valorizzazione	Pag.	03
	2.2 Il catalogo dei beni inventariati	Pag.	03
3.0	GLI IMMOBILI	Pag.	08
	3.1 L'individuazione e l'accertamento della regolarità formale	Pag.	08
	3.2 I criteri e la metodologia di valutazione	Pag.	08
	3.3 SCHEDA 1 – Cascina Borghetto – Calcinato - (BG) Terreni e fabbricato	Pag.	09
	3.4 SCHEDA 2 - Via Bolgare, 13 – Carobbio degli Angeli – (BG) Terreno	Pag.	14
4.0	RIEPILOGO	Pag.	19
	4.1 Il riepilogo delle valutazioni e la firma della relazione	Pag.	19

Questo Rapporto di Valutazione è stato scritto in Bergamo in data 26 maggio 2017 dal Geom. Enrico Ambrosini, su incarico del Dott. Paolo Carobbio, Curatore Fallimentare del Fallimento della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ed è sottoposto a diritti di copyright in favore dello studio Tecnico Geom. Enrico Ambrosini. La riproduzione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi, o diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto è vietata.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	26 /05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo:	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI AUTOSUFFICIENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	3 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione:	0

1.0 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle attività di valutazione dell'attivo del Fallimento della società [REDACTED] il Curatore Fallimentare, previa autorizzazione del Giudice, mi ha affidato in data 4 aprile 2017, l'incarico di assisterlo, in qualità di esperto, nella "individuazione, inventariazione e valorizzazione dei beni di proprietà della procedura e costituenti l'intero patrimonio aziendale" con l'obiettivo di fornire anche tutte le indicazioni e la documentazione necessaria utile per le possibili future incombenze di cessione. Ciò premesso la valutazione, limitatamente a quanto inerente al mio mandato, ha dovuto necessariamente riguardare:

- Le attrezzature, le macchine e gli impianti produttivi di cui al contratto di affitto di ramo d'azienda;
- I terreni in Calcinate;
- I terreni in Carobbio degli Angeli

1.2 I documenti i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico mi è stata resa disponibile, ed utilizzata, la seguente documentazione:

- ✓ Il libro dei cespiti;
- ✓ I titoli di provenienza degli immobili
- ✓ La documentazione ipotecaria e catastale;
- ✓ I contratti di locazione finanziaria;
- ✓ Il contratto di affitto di ramo d'azienda.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non inserita nel rapporto di valutazione, sarà comunque custodita a garanzia dei dati contenuti nel mio studio in Bergamo Via Clara Maffei, 11 a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

2.0 LE ATTREZZATURE

2.1 L'individuazione e la valorizzazione

[REDACTED] era una società costituita appositamente con la finalità del recupero, la lavorazione, la trasformazione e il commercio di materiale inerti, scavi, sbancamenti e demolizioni, pertanto i cespiti collegati ne riflettono l'attività.

L'individuazione dei cespiti è avvenuta in data 8 maggio 2017, mediante l'inventariazione e la catalogazione presso il sito produttivo di Carobbio degli

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26 /05 /2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	4 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione	0

Angeli, di cui all'allegato "A" del contratto di Affitto d'Azienda, a confronto con il contenuto della stampa dei cespiti che mi è stata fornita dalla Procedura.

Ciò premesso, quanto è stato inventariato ed elencato nel capitolo successivo costituisce, di fatto, l'esatta e reale rappresentazione di tutti i cespiti in capo a [REDACTED] ed ora in uso a [REDACTED] in forza di contratto d'Affitto d'Azienda stipulato in data 21 settembre 2017.

I cespiti, come inventariati, ai fini della nostra valutazione sono stati suddivisi nelle seguenti macro categorie, rispondenti alla finalità di indagine:

- ✓ Arredi e macchine per ufficio
- ✓ A Attrezzature e impianti in proprietà
- ✓ Attrezzature e impianti in Locazione Finanziaria

La valorizzazione è avvenuta tenendo in considerazione, per gli impianti complessi, i costi delle attività di smontaggio e riallocazione, e in funzione di parametri mercantili abituali e noti, riferiti al mercato dell'usato di specie, avendo come riferimento, e termine di confronto, lo stato di usura, di conservazione, di manutenzione, di usabilità. Non sono stati valutati separatamente gli impianti oramai stabilmente installati nell'attuale sito produttivo, e non più suscettibili di separazione, ma sono stati considerati nella valutazione complessiva del compendio immobiliare, (terreni) funzionale all'attività specifica. In questo modo sono arrivato a calcolare che il più probabile valore di cessione dei cespiti in proprietà è complessivamente di **€ 75.850,00**, mentre il valore di cessione dei beni in locazione finanziaria è di **€ 90.000,00** come da prospetto a seguire:

DESCRIZIONE	VALORE DI CESSIONE BENI IN PROPRIETA	VALORE DI CESSIONE BENI IN LEASING
Arredi e macchine per ufficio uffici	3.350,00	
Attrezzature e impianti	72.500,00	90.000,0
TOTALE	75.850,00	90.000,00

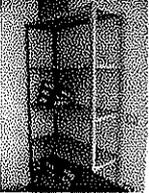
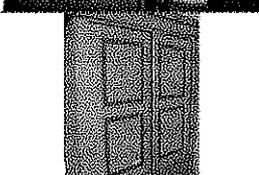
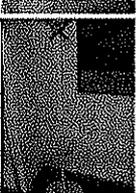
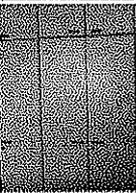
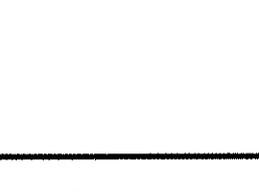
2.2 L'elenco aggiornato degli apparati e delle attrezzature

A seguire, l'elenco dei beni, con l'indicazione e l'evidenza dei valori attribuiti.

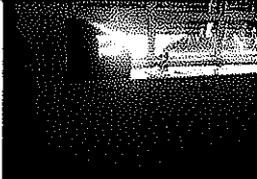
ARREDI E MACCHINE PER UFFICIO

ID.	FOTO	N.	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
07		1	IMPIANTO ANTIFURTO E VIDEOSORVEGLIANZA	500,00	500,00
08		1	IMPIANTISTICA DI RETE, IMPIANTO GSM BLOCCO PRESA, IMPIANTO TELEFONICO, ROUTER E MODEM	800,00	800,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26/05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	5 di 20
Nominativo:		Revisione	0

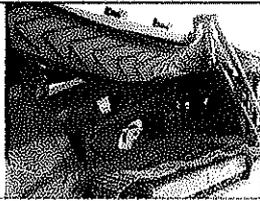
ID.	FOTO	N.	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
09		1	IMPIANTO DI IRRIGAZIONE - ZONA IMPIANTO DI LAVORAZIONE INERTI	500,00	500,00
10		1	TAVOLO SEMIOVALE IN VETRO	200,00	200,00
11		1	SCAFFALE IN FERRO A 5 RIPIANI	20,00	20,00
12		2	SEDIA FISSA IN PLASTICA NERA	10,00	20,00
13		1	SEDIA UFFICIO IN TESSUTO NERO	40,00	40,00
14		1	SEDIA UFFICIO IN TESSUTO BIANCO	40,00	40,00
15		1	SCAFFALINO IN ACCIAIO E VETRO	50,00	50,00
16		1	ARMADIO IN LEGNO A DUE ANTE	150,00	150,00
17		3	PIANTANA APPENDIABILI	10,00	30,00
18		1	ARMADIATA 6 ANTE + 6	300,00	300,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26 /05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	6 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione	0

ID.	FOTO	N.	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
19		1	ARMADIETTO IN MELAMMINICO A 7 ANTE	120,00	120,00
20		1	SCRIVANIA COMPOSTA DA 4 MODULI IN MELAMMINICO	180,00	180,00
21		1	SEDIA UFFICIO IN TESSUTO TRAFORATO BIANCO	40,00	40,00
22		1	PC ASSEMBLATO CON MONITOR ASUS, TASTIERA E MOUSE	60,00	60,00
23		1	PC ASSEMBLATO CON MONITOR HANNS-G, TASTIERA E MOUSE	60,00	60,00
24		1	SCRIVANIA IN LAMINATO BIANCO	80,00	80,00
25		1	SEDIA UFFICIO IN TESSUTO TRAFORATO BIANCO	40,00	40,00
26		1	MOBILETTO PORTA STAMPANTE NERO	60,00	60,00
27		1	PC ASSEMBLATO CON MONITOR BENQ, TASTIERA E MOUSE	60,00	60,00
TOTALE VALORE DI CESSIONE					

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26/05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	7 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione	0

ATTREZZATURE E IMPIANTI

ID.	FOTO	N.	DESCRIZIONE	VALORE TOTALE
01		1	VAGLIO FINTEC MOD. 542 - ANNO 2006 - MATR. [REDACTED] NECESSITA DI MANUTENZIONE	18.000,00
02		1	PALA GOMMATA CAT 972H MATR. [REDACTED] ANNO 2007 - ORE LAVORATE 19.600	25.000,00
03		1	IMPIANTO DI LAVORAZIONE INERTI COMEC - SERIE IFSSI ANNO 2008 E IC ANNO 2009. MATRICOLA [REDACTED] TRASPORTATORE A NASTRO E N. 1 GRUPPO DI VAGLIATURA COMPOSTO DA VAGLIO VIBRANTE VV 1543 CON DOGGE. BENE IN LEASING	90.000,00
..		1	POMPA SOMMERCIBILE TSURUMI SU IMPIANTO DI LAVORAZIONE INERTI COMEC	0,00
..		1	SOMMERCIBILE TSURUMI SU IMPIANTO DI LAVORAZIONE INERTI COMEC	
04		1	AUTOCARRO IVECO EUROTRAKKER - TARGA [REDACTED] - KM 783.000	6.000,00
05		1	PESA CON RINFORZO	3.000,00
06		1	TELAIO GRIGLIATO	500,00
28		1	FRANTOIO GASPARIN MOD. F1000 - COMPLETO D'INGRASSATOIO E ACCESSORI. Matricola 06013 anno 2006	20.000,00
TOTALE VALORE DI CESSIONE BENI IN PROPRIETA'				72.500,00
TOTALE VALORE DI CESSIONE BENI IN LOCAZIONE FINANZIARIA				90.000,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	26 /05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo:	006.1 Q/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	8 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione:	0

3.0 GLI IMMOBILI

3.1 L'individuazione e l'accertamento della regolarità formale.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza degli immobili, in capo e/o nella disponibilità della società [REDACTED] alla data è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni attraverso la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto, 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, rispetto alla cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata.

La superficie è stata verificata in loco utilizzando a riscontro la cartografia catastale e/o quella progettuale e/o i dati forniti dall'Azienda, in conformità alle linee guida per la misurazione contenute sia nel Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione al cap. 19, paragrafo 4.10 Sistema Italiano di Misurazione, sia nelle Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – Nota 5.2.

3.2 I criteri e la metodologia di valutazione.

Le opinioni di valutazione e la conseguente elaborazione dell'ipotesi delle reali e migliori aspettative di ricavo minimo, sono state effettuate in previsione di una cessione di ciascuna iniziativa e/o delle singole unità immobiliari, nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili legalmente consentiti e finanziariamente fattibili, solamente quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi un realistico massimo grado di appetibilità di fronte al mercato.

Presupposto fondamentale di ogni valutazione, infatti, è la scelta preliminare della metodologia più appropriata in funzione dello scopo della valutazione e della realtà specifica del bene che ne è oggetto.

Conseguentemente per la valutazione di merito e la valorizzazione, è stata adottata l'unica metodologia in grado non solo di rendere i contenuti del Rapporto di Valutazione Immobiliare dimostrabili e verificabili da terzi, ma di presentare

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	26 /05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	9 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione	0

soprattutto criteri di uniformità, in modo da risultare coerente e di generale accettazione ed in accordo con quanto previsto dagli standard valutativi internazionali, quali quelli stabiliti 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 II, ricorrendo in particolare al criterio valutativo, noto alla pratica estimativa, detto "**comparativo diretto**", o meglio conosciuto come "Market Comparison Approach" (MCA o SCA e basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili (detti "comparabili") caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

3.3 SCHEDA 1 - Cascina Borghetto – Calcinate - (BG) Terreni e fabbricato

Nel comune di Calcinate, un piccolo fabbricato diroccato oltre a terreni agricoli, posti nel comune di Calcinate, località "Cascina Borghetto" il tutto rilevabile in banca dati dell'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Bergamo - Gestione del Territorio – Servizi Catastali in capo a [REDACTED] per l'intera quota di proprietà e possesso, ed oggi ancora identificabili rispettivamente al foglio 8 e al foglio 9 del citato Comune, con il seguente identificativo:

MAPP.	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
625	--	Cascina Borghetto	T-1	C/2	2	3,5	--	307,29

e al foglio 9 con i seguenti identificativi:

MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
			Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
392	Seminativo	3	00	16	60	3,77	6,03
622	Seminativo	3	00	10	50	3,52	4,34
623	Sem. arb. Irr.	3	00	73	40	41,70	58,76
1446 A-A	Prato Irriguo	3	00	00	60	0,50	0,43
1446 A-B	Seminativo	3	00	08	00	2,69	3,31
1448	Seminativo	3	00	07	00	2,35	2,89
1449	Sem. arb. Irr.	3	01	75	60	104,29	140,57
2811	Sem. arb. Irr.	3	01	04	60	59,42	83,73
			03	94	30		

Provenienza

- ✓ Atto di compravendita del 5.10.2010 n. 131354 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 28.10.2010 ai nn. 56504/31867.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26 /05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	10 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione	0

Gravami e formalità pregiudizievoli

- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 56505/11276 del 28.10.2010 (atto del 5.10.2010 n. 131355 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) **a garanzia di mutuo fondiario** a favore CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo, Largo Porta Nuova n. 2 contro [REDACTED], somma iscritta Euro 2.600.000,00, somma capitale Euro 1.300.000,00 scadenza anni 8, grava anche su beni del coobbligato. *Annotata di rinegoziazione mutuo in data 28.04.2015 ai nn. 16138/2332 con il quale, tra l'altro la scadenza viene prorogata al 31.10.2023;*
- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 2489/345 del 16.01.2012 (atto del 9.01.2012 n. 136840 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) **a garanzia di mutuo fondiario** a favore CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo, Largo Porta Nuova n. 2 contro [REDACTED], somma iscritta Euro 1.000.000,00, somma capitale Euro 500.000,00 scadenza anni 9, grava anche su beni del coobbligato. *Annotata di rinegoziazione mutuo in data 28.04.2015 ai nn. 16139/2333 con il quale, tra l'altro la scadenza viene prorogata al 31.01.2023.*
- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa del fallimento del 17.05.2017 n° 21507/14380.

Notizie urbanistiche

- ✓ Dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Calcinate, i terreni risultano inseriti in TERRITORIO E AMBIENTE: CAVE L'art. 72 delle NTA cita "Le aree per attività estrattive sono individuate sulla base del vigente Piano cave le cui indicazioni, per periodo di validità, prevalgono su quelle del presente PGT". Il Piano cave della Provincia di Bergamo - Settori merceologici della sabbia-ghiaia, argilla, calcari e dolomie, pietre ornamentali e pietrisco - è stato approvato con Deliberazione del Consiglio regionale 29 settembre 2015 - n. X/848, ed è disponibile sul BURL Serie Ordinaria n. 42 del 16.10.2015.

Al momento i terreni non rientrano fra quelli autorizzati ATE. (Ambiti Territoriali Estrattivi) lo sono invece quelli adiacenti.

Per poter esercitare l'estrazione, i proprietari delle aree o aventi diritto devono presentare alla Provincia il progetto di gestione produttiva di ATE ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 14/98 e successivamente il progetto attuativo di coltivazione e recupero ambientale, previo espletamento delle procedure in materia di VIA o di verifica di VIA ed acquisizione dei pareri/autorizzazioni di

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	26/05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo:	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	11 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione:	0

legge (autorizzazione paesistica, idrogeologica- forestale, Soprintendenza archeologica, pareri parco ed enti gestori di servizi per scavi in deroga alle distanze di legge ecc..). Dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune interessato ed allo stesso dovranno essere versati i diritti di escavazione stabiliti dalla Regione Lombardia, attualmente pari a 0,70 €/mc.

I progetti di ATE devono essere redatti secondo le disposizioni di legge in materia (legge regionale 14/98 e D.G.R. n. 7/10316 del 16.09.2002) e, in particolare, secondo criteri e istruzioni per la redazione di progetti di gestione produttiva redatti dall'ufficio Cave, in particolare per quanto concerne la realizzazione dei rilievi e l'utilizzo dei vertici della rete di raffittimento provinciale nell'ambito della progettazione e gestione dell'attività estrattiva", ai fini della georeferenziazione degli Ambiti territoriali estrattivi.

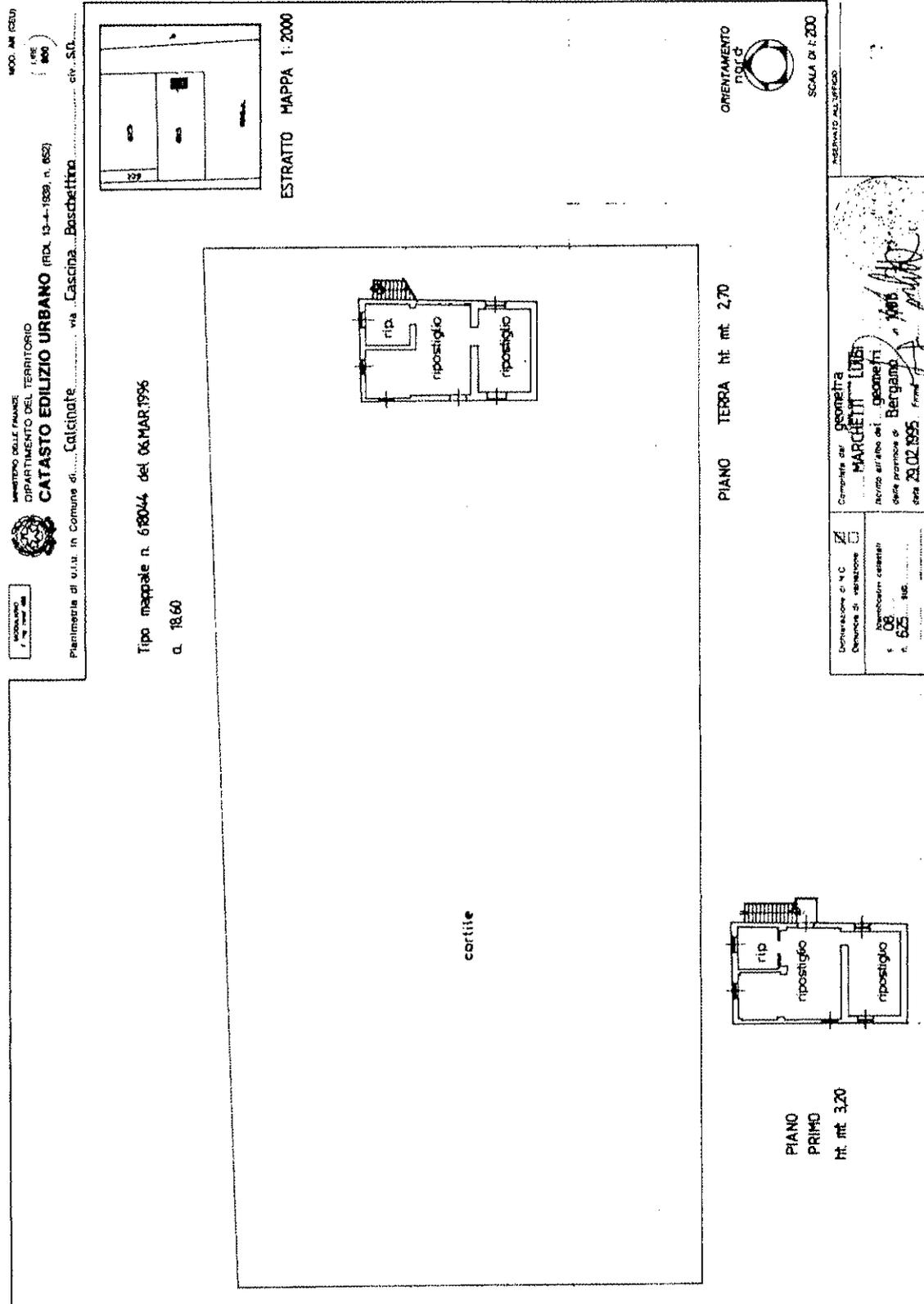
La descrizione e la consistenza

- ✓ Si tratta di un piccolo fabbricato ad uso ripostiglio di circa 140/mq edificato prima del 1967, in pessime condizioni di conservazione con parti di struttura e dei solai pericolanti, oltre a area circostante di pertinenza nonché alcuni appezzamenti di terreno che si estendono per circa 39.430,00 mq. il tutto come meglio rappresentato nell'estratto di mappa e nella planimetria catastale posti a seguire:



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	26/05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo:	006.1 O/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DURATA	Pagina:	12 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione:	0

PLANIMETRIA MAPP. 625



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26 /05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.1 O/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	13 di 20
Nominativo:		Revisione	0

La ricerca della più probabile aspettativa di ricavo

✓ Attualmente urbanisticamente parlando i terreni ricadono in un'area con possibilità di estrazione di ghiaia. Allo stato nessun iter burocratico e di progetto è stato presentato in provincia per lo sfruttamento e la coltivazione della cava. Per ora è solo una potenzialità, ma nulla di più, essendo l'iter per l'ottenimento laborioso e costoso, in funzione poi della possibile aspettativa di remunerazione dell'investimento scavando ghiaia da vendere sul mercato dell'edilizia.

Per questo motivo la valutazione viene espressa come terreni al momento agricoli, utilizzando i parametri di cui alle tabelle degli espropri pubblicate dalla Provincia di Bergamo, commissione provinciale espropri, nell'anno 2016 a valere per il 2017 aumentati del coefficiente di remunerazione correttivo pari allo 0,25, per via della potenzialità estrattiva.

Calciate appartiene alla Regione Agraria 10 sub 1, e applicando i valori in funzione delle colture catastali, si arriva a calcolare in **€ 392.090,00** il possibile valore odierno dei terreni come da prospetto a seguire

MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			€/m²	valore
			Ha	Are	Ca		
392	Seminativo	3	00	16	60	9,00	14.940,00
622	Seminativo	3	00	10	50	9,00	9.450,00
623	Sem. arb. Irr.	3	00	73	40	10,00	73.400,00
1446 A-A	Prato Irriguo	3	00	00	60	10,00	600,00
1446 A-B	Seminativo	3	00	08	00	9,00	7.200,00
1448	Seminativo	3	00	07	00	9,00	6.300,00
1449	Sem. arb. Irr	3	01	75	60	10,00	175.600,00
2811	Sem. arb. Irr	3	01	04	60	10,00	104.600,00
			03	94	30		392.090,00

che aumentato dello 0,25, porta ad una possibile aspettativa di ricavo dalla vendita di **€ 490.112,50**

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26 /05 /2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	14 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione	0

3.4 SCHEDA 2 - Via Bolgare, 13 - Carobbio degli Angeli - (BG) Terreni

Nel comune di Carobbio degli Angeli, un piccolo appezzamento di terreno utilizzato, unitamente ad altri in capo a diversi Soggetti, come deposito, frantumazione e stoccaggio di inerti, rilevabile in banca dati dell'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Bergamo - Gestione del Territorio – Servizi Catastali in capo [REDACTED] per l'intera quota di proprietà e possesso, ed oggi ancora identificabile al foglio 9 del citato Comune, con il seguente identificativo:

MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
			Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
72	Sem. Irr. Arb.	02	00	89	94	72,82	49,26

Provenienza

- ✓ Atto di compravendita del 28.11.2014 n. 49357 Repertorio Notaio Armando Santus di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 23.12.2014 ai nn. 47575/33684. Prezzo dichiarato € 400.000,00, di cui Euro 350.000,00 da pagarsi mediante n. 7 rate annuali di pari importo. Ultima scadenza **28.11.2021**.

Gravami e formalità pregiudizievoli

- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa del fallimento del 17.05.2017 n° 21507/14380.

Notizie urbanistiche

- ✓ Procedura SUAP del 07.07.2007 e comunicazione di avvio del procedimento da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carobbio degli Angeli in data 26.07.2007, reg. gen. 5226/07 – reg. costr. N. 2574bis.
- ✓ Deliberazione del Consiglio Comunale di Carobbio degli Angeli n. 42 del 12.09.2008 – Revoca di Deliberazione Consigliare n. 22 del 26/03/2007 – Esame osservazioni e opposizioni ed approvazione della domanda sostitutiva di attivazione di procedura SUAP, relativa alle aree di proprietà e/o disponibilità [REDACTED] presentata dalla medesima Società.
- ✓ Atto di vincolo immobiliare a firma Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, in data 23 ottobre 2008: Durata dell'attività oggetto dello Sportello Unico anni 30 (trenta) a partire dalla data di inizio attività oltre al tempo di anni 5 (cinque) necessario per riportare l'area alla destinazione agricola originaria.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26/05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E PLURI...	Pagina	15 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione	0

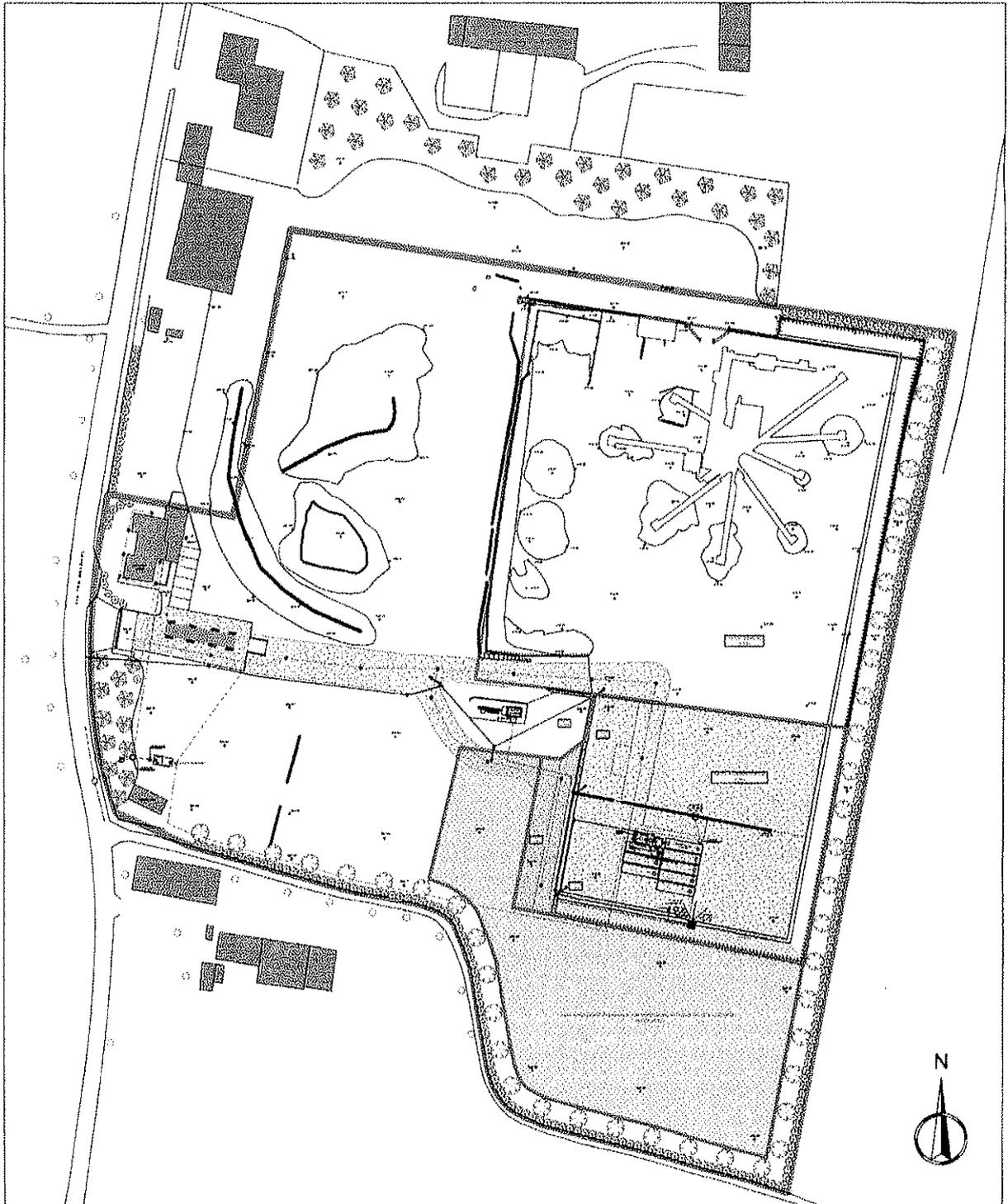
La descrizione e la consistenza

Si tratta di un appezzamento di terreno di proprietà che unitamente ad altri, in capo ad altri soggetti ma che sono stati nella disponibilità di [REDACTED] costituiscono l'oggetto della concessione per l'attività di frantumazione, deposito e vendita di materiale inerte ricavato da manufatti edili, come da cartografia catastale a seguire



-  PROPRIETA' [REDACTED] superficie fondiaria 8.294 mq
-  PROPRIETA' [REDACTED] superficie fondiaria 1.144 mq
-  PROPRIETA' [REDACTED] superficie fondiaria 2.144 mq
-  PROPRIETA' [REDACTED] superficie fondiaria 4.756 mq

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26 /05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSTENIBILITÀ	Pagina	16 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione	0



PLANIMETRIA GENERALE - scala 1:1.000

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26/05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	17 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione	0

Alla data odierna il bene risulta affittato alla Società [REDACTED] con sede [REDACTED] in forza di contratto di affitto d'azienda, atto Notaio Francesco Trapani di Ospitaletto (BS), in data 21 settembre 2016, registrato a Brescia il 04/10/2016 al n. 40221 serie 1T.

Durata contratto: anni sei a decorrere dal 1 ottobre 2016. Corrispettivo è il canone annuo di affitto di € 24.000,00, da pagare in rate mensili di € 2.000,00 ciascuna, oltre IVA.

Alla data è in corso la voltura dell'autorizzazione di cui all'atto di vincolo immobiliare a firma Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, in data 23 ottobre 2008 recante i vincoli e gli impegni per lo svolgimento dell'attività di gestione dell'impianto di recupero di rifiuti speciali non pericolosi realizzato sui mappali di cui in premessa, Durata dell'attività oggetto dello Sportello Unico anni 30 (trenta) a partire dalla data di inizio attività (29.10.2008) oltre al tempo di anni 5 (cinque) necessario per riportare l'area alla destinazione agricola originaria. A seguire la vista dall'alto del sito produttivo.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26 /05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.1 O/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	18 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione	0

La ricerca della più probabile aspettativa di ricavo

La valutazione di un sito come quello in esame, dove i terreni hanno un ruolo principale nel sostegno dell'attività e sono da considerarsi funzionali, normalmente avviene con il principio della redditività, in ottemperanza al noto postulato che un "bene vale in funzione della propria capacità di produrre reddito" mediante l'analisi dei bilanci degli ultimi cinque anni.

Nel nostro caso i dati contabili di riferimento non sono disponibili, pertanto la valutazione ha tenuto in conto di alcune considerazioni:

- L'attività di frantumazione inerti, stoccaggio e vendita, può essere esercitata in funzione dell'intero compendio dei terreni oggetto di autorizzazione;
- La convenzione sottoscritta con il Comune e l'autorizzazione all'esercizio dell'attività è ora in capo alla Società [REDACTED] forza di contratto di affitto d'azienda,
- La valutazione è stata eseguita in funzione di un possibile valore agricolo del terreno, pari ad € 11,24 mq, senza tenere in considerazione i costi sostenuti per l'allestimento dell'area;
- I presunti costi di ripristino finale, che dovrà sostenere l'imprenditore alla data del 2043, si ritengono compensati con la redditività che il sito potrebbe essere in grado di garantire nel periodo.

Ciò premesso, e in considerazione della superficie fondiaria dell'area, pari a 42.698/m² si ottiene una possibile valutazione complessiva dei terreni di € 480.000,00 che riparametrata alle singole superfici fondiarie si ottiene che la valutazione del terreno in capo alla società [REDACTED] e pari ad € 93.224,56, come da dettaglio di riparto a seguire

PROPRIETA'	SUPERFICIE	€/M ²	VALORE
[REDACTED]	4.756	11,24	53.558,60
[REDACTED]	2.144	11,24	24.098,56
[REDACTED]	27.504	11,24	309.118,28
[REDACTED]	8.294	11,24	93.224,56
	Sommano		480.000,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26 /05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.1 O/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUSSISTENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	19 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione	0

4.0 RIEPILOGO

4.1 Le conclusioni e la firma della relazione

Alla luce dei controlli effettuati e delle su esposte motivazioni in merito ai criteri e alle logiche di valutazione, va bene affermare che lo scrivente è in grado di attestare quanto descritto e valutato, e ciò in particolare che:

- il più probabile valore di cessione dei cespiti in proprietà è complessivamente di **€ 75.850,00**, mentre il valore di cessione dei beni in locazione finanziaria è di **€ 90.000,00** come da prospetto a seguire:

DESCRIZIONE	VALORE DI CESSIONE BENI IN PROPRIETÀ	VALORE DI CESSIONE BENI IN LEASING
Arredi e macchine per ufficio uffici	3.350,00	--
Atrezzature e impianti	72.500,00	90.000,00
TOTALE	75.850,00	90.000,00

- Il più probabile valore di cessione dei terreni con fabbricato in Calcinate, (BG) è di **€ 490.112,50**.
- Il più probabile valore di cessione del terreno in Carobbio degli Angeli (BG) è di **€ 93.224,56**.

Bergamo, 26 maggio 2017

L'Esperto incaricato
(*Geom. Enrico Ambrosini*)

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	26/05/2017
Riferimento:	FALLIMENTO 57/2017	Protocollo	006.10/17
Oggetto:	VERIFICA DI SUFFICIENZA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	20 di 20
Nominativo:	[REDACTED]	Revisione	0

