

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	16.01.2014
Riferimento:	FALLIMENTO 223/2013	Protocollo:	059/13
Oggetto:	INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO	Pagina:	3 di 126
Nominativo:	LUPINI TARGHE S.P.A. VIA DELLE GERE - POGNANO - (BG)	Revisione:	0 1

CAPITOLO I GENERALITA' E PREMESSE

Paragrafo 1.0 **La natura e i limiti dell'incarico.**

Nell'ambito delle attività di redazione dell'inventario e di valutazione dell'attivo del Fallimento della Società LIPINI TARGHE S.P.A. con sede in Via delle Gere, a Pognano, in Provincia di Bergamo, il Curatore Avv. Nicoletta Vannini, ha ritenuto opportuno far affidare l'incarico di perito della procedura al sottoscritto, Geom. Enrico Ambrosini con studio in Bergamo, Via Clara Maffei n° 11, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo, con il n° d'ordine 3138 e inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Bergamo, con il compito, previa verifica delle stime indicate nelle perizie redatte nella fase di pre-concordato dall'Arch. Fabio Ferrari, di assisterla nel redigere l'inventario di tutti i beni in capo e/o riconducibili alla disponibilità dell'Azienda e di ricercare la loro attuale valorizzazione.

Paragrafo 2.0 **I documenti i dati e le fonti utilizzate**

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

Per gli immobili:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione Ipotecaria e catastale;
- Le autorizzazioni Edilizie e i progetti;
- Le certificazioni di conformità degli impianti;
- La perizia a firma dell'arch. Fabio Ferrari asseverata in data 04 giugno 2013;

Per i beni mobili strumentali:

- I contratti di Locazione Finanziaria;
- L'elenco dei cespiti;
- Il Libro Cespiti;
- La documentazione amministrativa (fatture di acquisto e di vendita);
- I documenti di circolazione dei mezzi;
- Le certificazioni e i manuali d'uso e manutenzione delle macchine;
- Il manuale della qualità;
- La perizia a firma dell'arch. Fabio Ferrari asseverata in data 17 giugno 2013

Per le rimanenze di magazzino:

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	16.01.2014
Riferimento:	FALLIMENTO 223/2013	Protocollo:	059/13
Oggetto:	INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO	Pagina:	4 di 126
Nominativo:	LUPINI TARGHE S.P.A. VIA DELLE GERE - POGNANO - (BG)	Revisione:	0 1

- La stampa di riepilogo delle giacenze di magazzino e delle merci;
- Alcune scritture ausiliarie;
- La perizia a firma dell'arch. Fabio Ferrari asseverata in data 01 luglio 2013;

Sono state inoltre assunte tutte le possibili informazioni per il tramite del Personale che di volta in volta l'Azienda mi ha messo a disposizione, che mi ha accompagnato e supportato nell'inventario e nella verifica, fornendo inoltre notizie valide dal punto di vista della composizione delle voci analizzate. Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ove non già inserita nel testo della perizia, per evitare inutili "appesantimenti" dell'elaborato, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, come originale cartaceo, nel mio studio in Bergamo Via Clara Maffei, 11 a disposizioni di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

Paragrafo	3.0	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 (consistenza e qualità dei beni mobili e immobili) sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza degli immobili in capo alla Società LUPINI TARGHE S.P.A. è stato effettuato mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data della Sentenza dichiarativa di fallimento, 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 della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata personalmente effettuata sulla scorta della documentazione fornita o presso i Pubblici Uffici. E' stato inoltre utilizzato INTERNET per l'acquisizione dei dati Pubblici, se pubblicati, inerenti alle informazioni sullo Strumenti di Governo del Territorio in vigore. Per i beni mobili, rappresentati da macchine, impianti, attrezzature, macchine elettroniche, automezzi, arredi, complementi di arredo specifici, sulla scorta e a confronto della documentazione aziendale e di perizia, ho eseguito un'indispensabile rilevazione inventariale dettagliata presso i locali utilizzati dalla Società nel corso della quale sono stati censiti, catalogati e valorizzati tutti i beni costituenti il comparto

Ente	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16.01.2014
Riferimento	FALLIMENTO 223/2013	Protocollo	059/13
Oggetto	INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO	Pagina	5 di 126
Nominativo	LUPINI TARGHE S.P.A. VIA DELLE GERE - POGNANO - (BG)	Revisione	0 1

Industriale in capo, o comunque riconducibili, alla disponibilità della società LUPINI TARGHE S.P.A. Per le rimanenze di magazzino la verifica di sussistenza per tipologia di prodotto è avvenuta eseguendo ispezioni visive e compiendo "conte" a campione sulla scorta della stampa aggiornata presente in Azienda.

CAPITOLO 02 INVENTARIO E STIMA DEGLI IMMOBILI

Paragrafo 1.0 L'identificazione e la regolarità catastale

Nel comune Amministrativo di Pognano, in provincia di Bergamo, con indirizzo via delle Gere, due corpi di fabbrica costituiti da capannoni, eretti su terreno coperto e di pertinenza in mappa al foglio 2 mappali 1383 E.U. di are 72.23, 1376 E.U. di are 72.41, 1441 E.U. di are 30.05 con terreno di pertinenza, rilevabili in banca dati dell'Agenzia del Territorio al foglio 2, con gli identificativi:

MAPP.	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
1383	--	Delle Gere	T-1	D/7	--	--	--	17.776,45
1376	703	Delle Gere	T-1	D/7	--	--	--	15.101,20
1441	701							

oltre ai terreni di pertinenza, rilevabili al foglio 9, con gli identificativi:

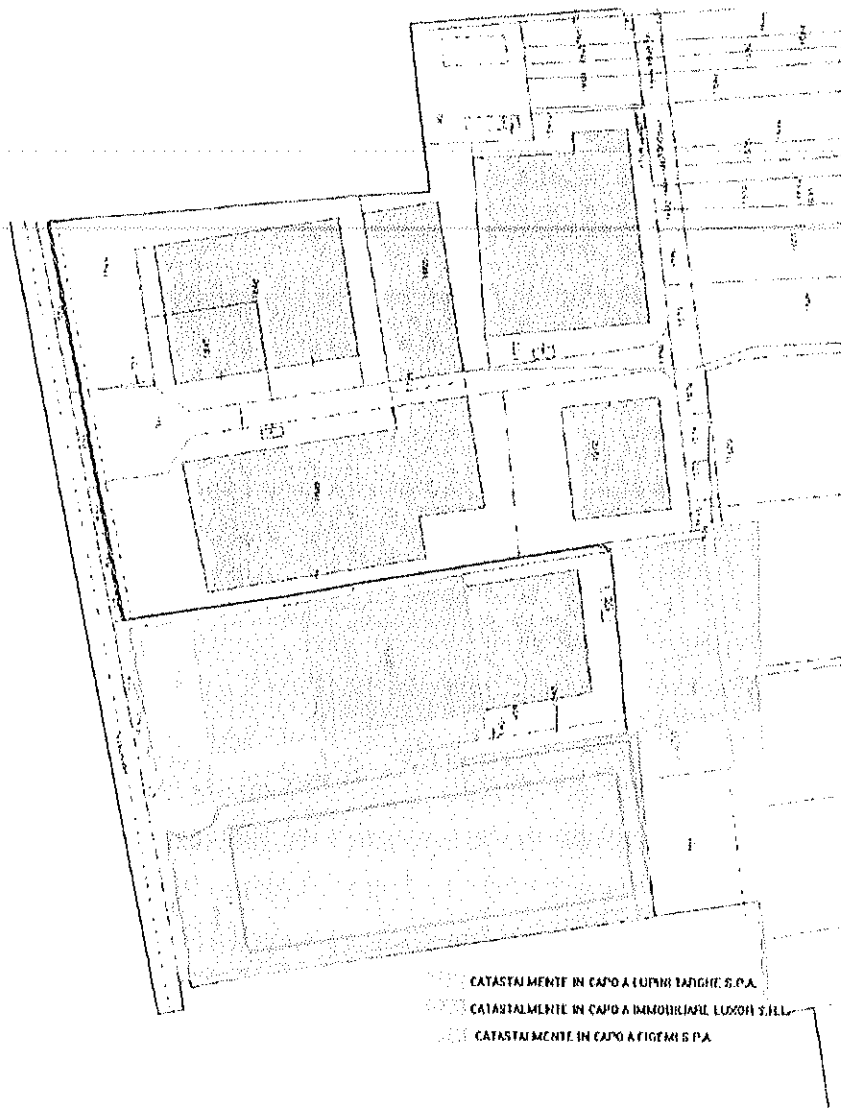
MAPP.	Qualità Classe		Superficie			REDDITO	
			Ha	are	ca	Dominical e €	Agrario €
1347	sem.irr.arb	I	00	03	79	3,91	3,33
1361	sem.irr.arb	I	00	00	61	0,63	0,54
1374	sem.irr.arb.	I	00	03	79	3,91	3,33
1470	sem.irr.arb.	I	00	18	70	19,32	16,42
1373	sem.irr.arb	I	00	00	30	0,31	0,26
1474	sem.irr.arb	I	00	06	45	6,66	5,66
1477	sem.irr.arb	I	00	01	70	1,76	1,49
1478	sem.irr.arb	I	00	13	54	13,99	11,89

Di cui alle seguenti precisazioni catastali:

Per il mappale 1383: denuncia di costituzione del 12.12.1997 n.C03438; denuncia di ampliamento del 27.03.1999 n. D01888; denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 13.09.2000 n.9682; denuncia di variazione nel classamento del 13.11.2001 n.12678. Per il mappale 1376 sub.703 – 1441 sub.701: denuncia di costituzione del 07.07.1997 n.C01881; denuncia di variazione per ampliamento del 29.04.1998 n. D04457; denuncia di variazione per divisione del 11.03.1999 n.F01451; denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 13.09.2000 n.9684; denuncia di variazione nel classamento del 13.11.2001 n.12678.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	16.01.2014
Riferimento:	FALLIMENTO 223/2013	Protocollo:	059/13
Oggetto:	INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO	Pagina:	6 di 126
Nominativo:	LUPINI TARGHE S.P.A. VIA DELLE GERE - POGNANO - (BG)	Revisione:	0 1

Si fa presente che l'estratto di mappa rappresenta una situazione dei terreni di pertinenza dei due corpi di fabbrica, ancora frazionata in più mappali catastalmente ancora in capo alla società rendendo impossibile la corretta identificazione di proprietà e possesso proprietà delle aree esterne tra Lupini Targhe S.p.A. e e ciò a causa dei tipi mappali non ancora recepiti dal Catasto. Ho assunto l'iniziativa di presentare un'istanza per fare evadere i protocolli, al fine di aggiornare la situazione catastale, ma anche per consentire la correzione della nota di trascrizione della sentenza di fallimento e garantire infine la regolare vendibilità. A seguire l'unione dei due estratti di mappa attuali con l'evidenza degli errori da correggere.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	16.01.2014
Riferimento:	FALLIMENTO 223/2013	Protocollo:	059/13
Oggetto:	INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO	Pagina:	7 di 126
Nominativo:	LUPINI TARGHE S.P.A. VIA DELLE GERE - POGNANO - (BG)	Revisione:	0 1

Paragrafo	2.0	La regolarità urbanistica e le concessioni edilizie
-----------	-----	--

La verifica effettuata conferma i dati contenuti nella perizia di Concordato, inoltre lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie di progetto e delle successive modifiche e/o trasformazioni, depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune a supporto dei provvedimenti autorizzativi rilasciati nel tempo.

Paragrafo	3.0	La provenienza
-----------	-----	-----------------------

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione Immobiliare, hanno confermato che le unità immobiliari, come meglio e di fatto identificate al paragrafo che precede, risultano alla data della sentenza dichiarativa del fallimento, inequivocabilmente e certamente in capo alla società LUPINI TARGHE S.p.A. per l'intera quota di proprietà e possesso, per averle acquistate rispettivamente con:

- Atto di compravendita del 4.05.2000 repertorio 87851 Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto il 20.04.2000 ai numeri 15708/11537 con il quale la società acquistava dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX un terreno distinto in catasto terreni al foglio 9 con i mappali 1470 di are 18.70, 1473 di are 0.30, 1361 di are 0.61, 1474 di are 6.45, 1477 di are 1.70, 1478 di are 13.54, 1347 di are 3.79 e 1374 di are 3.79, di cui alla convenzione urbanistica stipulata con atto in data 27.09.1996 n. 12785/3279 di repertorio del notaio Elio Luosi, registrato a Treviglio il 10.10.1996 al n. 1835 Serie 1 e trascritto a Bergamo il 7.10.1996 ai nn. 29764/22486.
- Atto di compravendita del 9.04.2004 repertorio 105643/29468 Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo ivi trascritto il 15.09.2004 ai numeri 48321/32899 con il quale la società LUPINI TARGHE S.R.L. con sede in Pognano acquistava dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX le unità immobiliari site in Pognano foglio 2 mappale 1376 sub.703-1441 sub.701 (graffati) e 1383

Paragrafo	4.0	I gravami e le formalità pregiudizievoli
-----------	-----	---

- **Servitù di elettrodotto** a favore dell'ENEL S.p.A. trascritta a Bergamo in data 5 febbraio 1999 ai numeri 4377/3332;
- **Convenzione urbanistica** di cui all'atto del 27.09.1996 n. 12785/3279 di repertorio del notaio Elio Luosi, registrato a Treviglio il 10.10.1996 al n. 1835 Serie 1 e

Ente	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16.01.2014
Riferimento	FALLIMENTO 223/2013	Protocollo	059/13
Oggetto	INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO	Pagina	8 di 126
Nominativo	LUPINI TARGHE S.P.A. VIA DELLE GERE - POGNANO - (BG)	Revisione	0 1

trascritto a Bergamo il 7.10.1996 ai nn. 29764/22486 tra la [REDACTED]
e il Comune di Pognano per l'attuazione del Piano di Lottizzazione;

- **Convenzione urbanistica** del 4.04.2000 repertorio 87853/19958 Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo ivi trascritto in data 20.04. 2000 ai numeri 15709/11538;
- **Servitù di elettrodotto** trascritto a Bergamo il 5.09.2003 ai numeri 46987/29468 a favore dell'ENEL DISTRIBUZIONE – SOCIETA' PER AZIONI a carico del mappale 1470 del Comune di Pognano;
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 7.01.2008 ai numeri 1164/229 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro LUPINI TARGHE S.P.A. capitale [REDACTED] tasso interesse annuo 6,1%, somma iscritta Euro [REDACTED] gravante le unità immobiliari foglio 2 mappale 1376 sub.703-1441 sub.701 (graffati) e 1383 e terreni al foglio 9 mappali 1347 di are 3.79, 1361 di are 0.61, 1374 di are 3.79, 1470 di are 18.70, 1473 di are 0.30, 1474 di are 6.45, 1477 di are 1.70, 1478 di are 13.54 a margine della quale è stata rilevata l'annotazione per ATTO MODIFICATIVO presentata il 19 aprile 2011 ai numeri 19904/4525;
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 7.01.2008 ai numeri 1164/230 a favore [REDACTED] contro LUPINI TARGHE S.P.A. capitale [REDACTED] tasso interessi annuo 6,1%, interessi Euro 4.781.250,00 somma iscritta [REDACTED] gravante le unità immobiliari foglio 2 mappale 1376 sub.703-1441 sub.701 (graffati) e 1383 e terreni al foglio 9 mappali 1347 di are 3.79, 1361 di are 0.61, 1374 di are 3.79, 1470 di are 18.70, 1473 di are 0.30, 1474 di are 6.45, 1477 di are 1.70, 1478 di are 13.54 a margine della quale è stata rilevata l'annotazione per ATTO MODIFICATIVO DI del 19.04.2011 nn° 19906/4527
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 27.02.2009 ai numeri 10631/1831 a favore [REDACTED] contro LUPINI TARGHE S.P.A. capitale [REDACTED] interessi [REDACTED] somma iscritta Euro 3.000.000,00 gravante le unità immobiliari site in Pognano foglio 2 mappale 1376 sub.703-1441 sub.701 (graffati) e 1383 e terreni al foglio 9 mappali 1347 di are 3.79, 1361 di are 0.61, 1374 di are 3.79, 1470 di are 18.70, 1473 di are 0.30, 1474 di are 6.45, 1477 di are 1.70, 1478 di are 13.54

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	16.01.2014
Riferimento:	FALLIMENTO 223/2013	Protocollo:	059/13
Oggetto:	INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO	Pagina:	9 di 126
Nominativo:	LUPINI TARGHE S.P.A. VIA DELLE GERE - POGNANO - (BG)	Revisione:	0 1

- **Ipoteca legale** (ruoli esattoriali ex art. 77 DPR 29.09.1973 n.602) iscritta a Bergamo in data 25 novembre 2009 ai numeri 77822/12462 a favore [REDACTED] contro LUPINI TARGHE SPA
gravante le unità immobiliari site in Pognano foglio 2 mappale 1376 sub.703-1441 sub.701 (graffati) e 1383 e terreni al foglio 9 mappali 1347 di are 3.79, 1361 di are 0.61, 1374 di are 3.79, 1470 di are 18.70, 1473 di are 0.30, 1474 di are 6.45, 1477 di are 1.70, 1478 di are 13.54
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 7.01.2011 ai numeri 1147/196 a favore LUPINI TARGHE S.P.A. somma iscritta gravante le unità immobiliari site in Pognano foglio 2 mappale 1376 sub.703-1441 sub.701 (graffati) e 1383 e terreni al foglio 9 mappali 1347 di are 3.79, 1361 di are 0.61, 1374 di are 3.79, 1470 di are 18.70, 1473 di are 0.30, 1474 di are 6.45, 1477 di are 1.70, 1478 di are 13.54
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Bergamo in data 10.10.2011 ai numeri 56158/33375 a favore [REDACTED] contro LUPINI TARGHE SPA gravante le unità immobiliari site in Pognano foglio 2 mappale 1376 sub.703-1441 sub.701 (graffati) e 1383 e terreni al foglio 9 mappali 1347 di are 3.79, 1361 di are 0.61, 1374 di are 3.79, 1470 di are 18.70, 1473 di are 0.30, 1474 di are 6.45, 1477 di are 1.70, 1478 di are 13.54
- **Ipoteca legale** (art.77 del D.P.R. n.ro 602 del 1973) iscritta a Bergamo in data 4 aprile 2013 ai numeri 13602/2067 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro LUPINI TARGHE S.P.A. somma iscritta gravante le unità immobiliari in Pognano foglio 2 mappale 1376 sub.703-1441 sub.701 e 1383
- **Sentenza di fallimento** emessa dal Tribunale di Bergamo in data 11.10.2013 n.ro 247 di repertorio trascritta a Bergamo il 13.11.2013 ai numeri 43404/29875.

Paragrafo 5.0 **La descrizione e la consistenza**

Ritengo più che corretta la descrizione dei fabbricati resa dall'arch. Fabio Ferrari, da pagina 4 a pagina 7 della sua perizia, che ben rappresenta la situazione e che in toto condivido, soprattutto per quanto riguarda il calcolo delle superfici commerciali

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	16.01.2014
Riferimento:	FALLIMENTO 223/2013	Protocollo:	059/13
Oggetto:	INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO	Pagina:	10 di 126
Nominativo:	LUPINI TARGHE S.P.A. VIA DELLE GERE - POGNANO - (BG)	Revisione:	0 1

ragguagliate. Sicuramente la conformazione planimetrica, il livello di finitura e la "ricchezza" di complementi quali gli impianti aeraulici, la sistemazione degli uffici e la loro dotazione, nonché la zona di insediamento, rendono i fabbricati presentabili di fronte al mercato con un più che elevato grado di appetibilità, meritevole non tanto di quotazioni sopra la media, in quanto sappiamo che i prezzi dei fabbricati industriali sono di fatto uniformi e costanti, ma di una più veloce e "facile" vendibilità rispetto ad altri, magari più recenti, ma privi delle dotazioni che caratterizzano gli immobili in esame. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a:

CAPANNONE 1 – MAPP. 1383

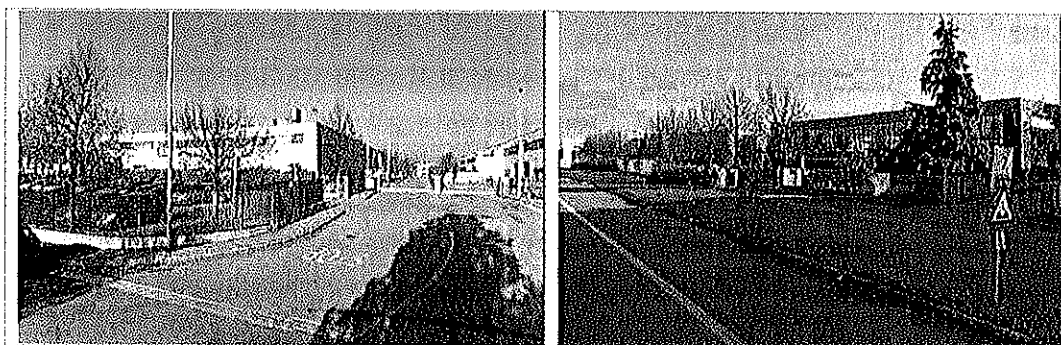
E' la parte in proprietà totalmente utilizzata per la produzione e per gli uffici amministrativi e tecnici

descrizione	superficie m ²	coeff. ponderazione	Sup. ragguagliata
Laboratori produzione piano terra	6.170,00	1,00	6.170,00
Servizi, spogliatoi, mensa piano terra	400,00	0,80	320,00
Locali tecnici piano terra e primo	780,00	0,30	234,00
Uffici a piano terra	280,00	1,00	280,00
Uffici piano primo	1.470,00	1,00	1.470,00
Area di pertinenza e parcheggi	5.980,00	0,10	598,00
Totale superficie ragguagliata			9.072,00

CAPANNONE 2 –MAPP. 1376 sub. 703 E MAPP. 1441 SUB. 701

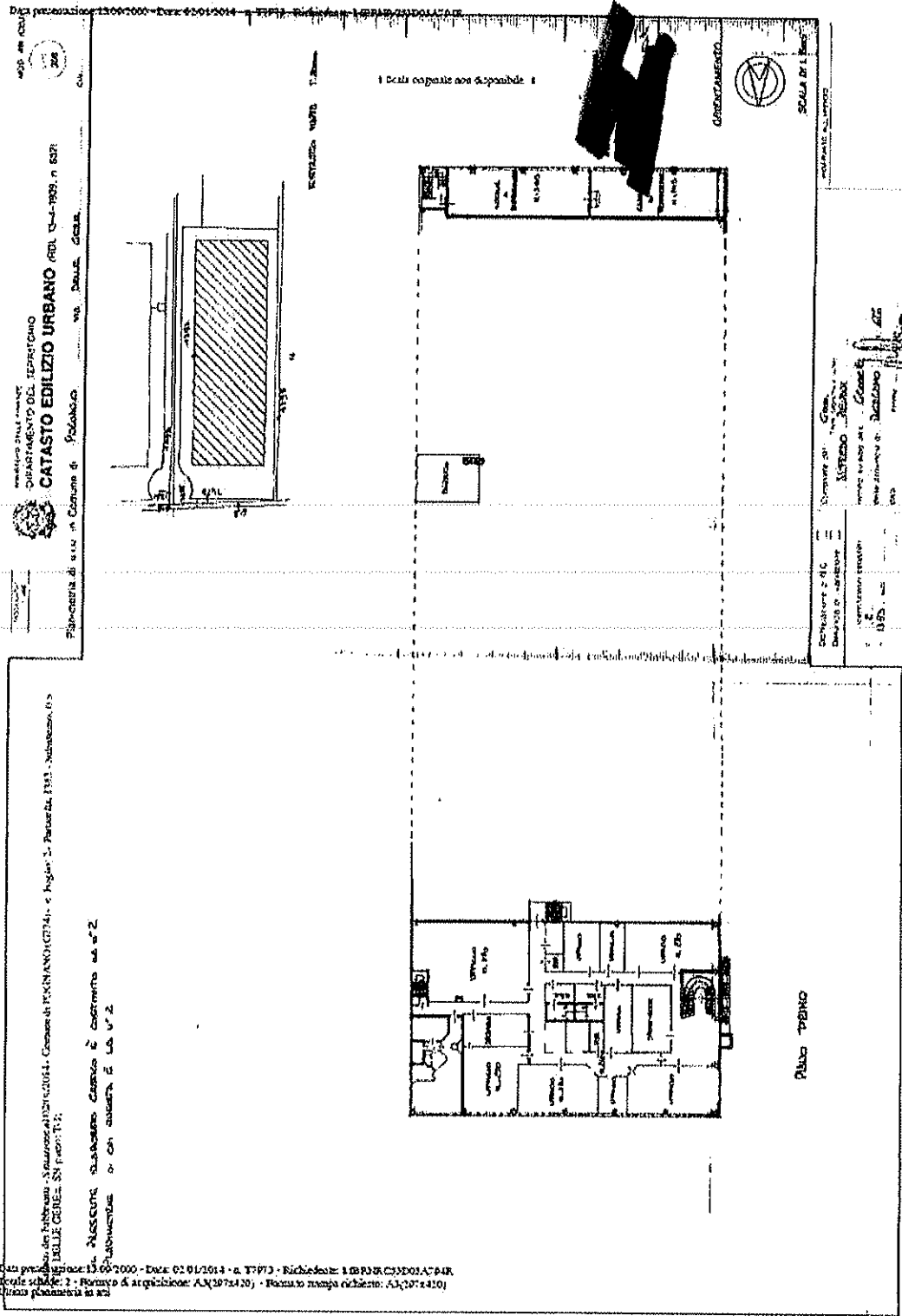
E' la parte in proprietà parzialmente utilizzata come magazzino, mentre la parte frontale con il laboratorio, gli uffici e il magazzino a piano primo non sono inutilizzati.

descrizione	superficie m ²	coeff. ponderazione	Sup. ragguagliata
Laboratori produzione magazzino piano terra	2.750,00	1,00	2.750,00
Magazzino piano primo	750,00	0,80	600,00
Servizi e spogliatoi piano terra	70,00	0,30	21,00
Uffici produzione piano terra	70,00	1,00	70,00
Area di pertinenza e parcheggi	2.580,00	0,10	258,00
Totale superficie ragguagliata			3.699,00



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	16.01.2014
Riferimento:	FALLIMENTO 223/2013	Protocollo:	039/13
Oggetto:	INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO	Pagina:	12 di 126
Nominativo:	LUPINI TARGHE S.P.A. VIA DELLE GERE - POGNANO - (BG)	Revisione:	0 1

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 1383 - PIANO PRIMO

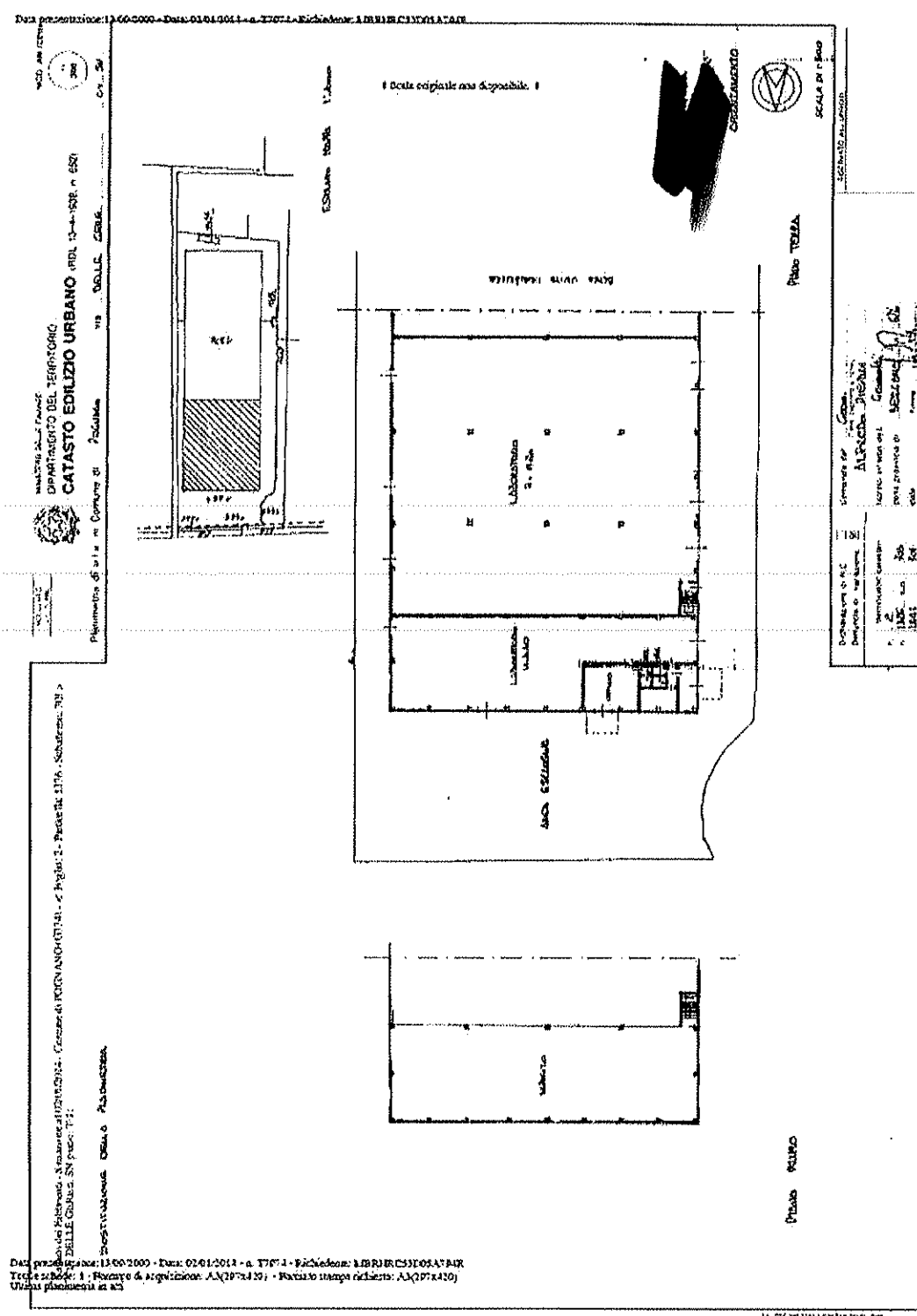


Ufficio della Misure
 Osservatorio del Territorio
CATASTO EDILIZIO URBANO GRU 13-1-1989, n. 832
 via. S. PAOLO, 20
 POGNANO

Piano primo foglio 1383/2000 - Data: 02/01/2014 - n. TP70 - Richiesto: 1/BRP3R/C3/D05A/24R
 Tavola scala: 1 - Formato di acquisizione: A4(187x410) - Formato stampa richiesto: A3(297x410)
 Utente: pognano in 20

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	16.01.2014
Riferimento:	FALLIMENTO 223/2013	Protocollo:	059/13
Oggetto:	INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO	Pagina:	13 di 126
Nominativo:	LUPINI TARGHE S.P.A. VIA DELLE GERE - POGNANO - (BG)	Revisione:	0 1

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 1376 sub. 703 E MAPP. 1441 SUB. 701



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16.01.2014
Riferimento:	FALLIMENTO 223/2013	Protocollo	059/13
Oggetto:	INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO	Pagina	14 di 126
Nominativo	LUPINI TARGHE S.P.A. VIA DELLE GERE - POGNANO - (BG)	Revisione	0 1

Paragrafo 6.0 **La ricerca del più probabile valore di mercato**

Il più probabile valore di mercato della proprietà è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "*comparativo diretto*", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore probabile attuale di mercato degli immobili in esame. (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

Le compravendite immobiliari, degli uffici, dei negozi e in particolare dei capannoni industriali, come verificato, nel corso del 2013 hanno subito un calo del 3,6% rispetto ai dati dell'anno precedente, con il fenomeno della diminuzione dei prezzi che si prevede non si arresterà presto, anzi, si prevede un'ulteriore contrazione dello 0,4% nel 2014, che si stabilizzerà per arrivare ad un'inizio di recupero dello 0,9% solo a partire dalla seconda metà del 2014, con un "trend" positivo continuo, anche se minimo.

La difficoltà maggiore oggi per il mercato immobiliare, oltre a quanto sopra detto, specialmente per i fabbricati industriali, è rappresentata soprattutto dalla distanza economica tra domanda e offerta, spesso divaricate da aspettative inconciliabili. E' proprio con l'intenzione e l'obiettivo di trovare il giusto equilibrio e il punto d'incontro economico tra domanda e offerta, in funzione del mercato immobiliare corrente, che ho valutato gli immobili in capo alla società in Fallimento. In questo quadro di crisi del mercato immobiliare, e non solo, appare alquanto difficile ipotizzare o stimare il tempo di assorbimento dell'immobile in esame, nonostante la più che apprezzabile conformazione.

Dato il livello medio alto, ritengo che la proprietà si presenti di fronte all'attuale mercato immobiliare di specie, non particolarmente vivace anche in zona, con un buon grado di appetibilità e di commerciabilità, con un tempo stimato di assorbimento di ventiquattro/quarantadue mesi, al massimo, in base alla valutazione attuale.

Negli ultimi 90 giorni, il prezzo medio a metro quadro, dedotto dagli annunci di compravendita di capannoni tipici appare sostanzialmente invariato (-0,34%) mentre negli ultimi 6 mesi è in diminuzione (-3,02%). (fonte il sito [Geom. Enrico Ambrosini](http://www.mercato-</p>
</div>
<div data-bbox=)

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	16.01.2014
Riferimento:	FALLIMENTO 223/2013	Protocollo:	059/13
Oggetto:	INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO	Pagina:	15 di 126
Nominativo:	LUPINI TARGHE S.P.A. VIA DELLE GERE - POGNANO - (BG)	Revisione:	0 1

immobiliare.info) portando a quotazioni, limitate alla zona di riferimento, comprese tra € 510,00/m² e € 740,00/m² con un possibile, ma probabile, valore locativo compreso tra € 2,8/ m²/mese ed € 4,9/m²/mese, ovviamente da rapportare alle reali condizioni dell'immobile. Nel nostro caso siamo di fronte a due manufatti simili, non certo nuovi, ma in ordine, ben tenuti, privi di situazioni di degrado, ma con livelli di finitura e di dotazioni impiantistiche differenti.

Il primo, di cui al mapp.1383, in perfetto stato di conservazione e manutenzione con dotazioni impiantistiche a disposizione di prim'ordine e perfettamente funzionanti, per non parlare poi delle soluzioni architettoniche d'interno adottate per gli uffici.

Si deve considerare che gli uffici, anche se di livello, sono pur sempre a servizio del complesso industriale e che allo stato attuale non possono essere ceduti separatamente e non costituiscono, di fatto, un valore a se stante, così pure gli impianti a servizio dell'immobile, che sono a servizio del complesso industriale di cui formano, allo stato, un unicum indivisibile, e che non determinano un maggior valore del manufatto, ma tutt'al più un vantaggio competitivo di fronte al mercato.

Il secondo, di cui ai mappali 1376 e 1441, è parzialmente inutilizzato con impiantistica in disordine e lasciato nelle condizioni d'uso dopo lo spostamento dei reparti. Anche gli uffici e le aree di servizio hanno requisiti e finiture più modesti. La rimanente parte è a magazzino con dotazioni impiantistiche minime di specie.

Con queste informazioni ho ricercato un valore unitario medio per tutte le tipologie di utilizzo costituenti il complesso industriale pari a un valore immobiliare prudenziale reale attuale di € 700,00 per ogni m² di superficie lorda commerciale.

La valutazione media unitaria attuale è stata poi "letta" nella realtà alla luce di coefficienti di apprezzamento/deprezzamento usualmente praticati in ambito peritale (qualità del manufatto, stato di conservazione e manutenzione, livello delle finiture, fruibilità, disponibilità, destinazione prevalente, presenza di arredi e impianti di servizio ecc.) oltre a quelli già applicati in sede di calcolo della superficie lorda commerciale ragguagliata, portando a definire, con una qualche certezza che il più probabile e possibile valore di mercato attuale potrebbe essere compreso in:

Descrizione	Valore di mercato attuale	Valore di perizia concordato	Differenze
CAPANNONE 1	6.668.440,00	10.460.000,00	3.791.560,00
CAPANNONE 2	2.198.700,00	2.512.800,00	314.100,00
SOMMANO	8.867.140,00	13.900.000,00	5.032.860,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	16.01.2014
Riferimento:	FALLIMENTO 223/2013	Protocollo:	059/13
Oggetto:	INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO	Pagina:	16 di 126
Nominativo:	LUPINI TARGHE S.P.A. VIA DELLE GERE - POGNANO - (BG)	Revisione:	0 1

il tutto come da prospetti a seguire:

CAPANNONE 1 – MAPP. 1383

IDENTIFICAZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	Coeff. +/-	€/m ² ponderato	PROBABILE VALORE MERCATO
<i>Laboratori produzione piano terra</i>	6.170,00	1,00	700,00	4.377.257,50
<i>Servizi, spogliatoi, mensa piano terra</i>	320,00	0,90	630,00	201.600,00
<i>Locali tecnici piano terra e primo</i>	234,00	0,80	560,00	131.040,00
<i>Uffici a piano terra</i>	280,00	1,20	840,00	235.200,00
<i>Uffici piano primo</i>	1.470,00	1,30	880,00	1.293.000,00
<i>Area di pertinenza e parcheggi</i>	698,00	1,00	700,00	488.600,00
			TOTALE	6.668.440,00

corrispondente ad una incidenza media di € 790,00/m² rapportata alla superficie utile calpestabile.

CAPANNONE 2– MAPP. 1376 sub. 703 E MAPP. 1441 SUB. 701

IDENTIFICAZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	Coeff. +/-	€/m ² ponderato	PROBABILE VALORE MERCATO
<i>Laboratori produzione magazzino</i>	2.750,00	0,85	595,00	1.636.250,00
<i>Magazzino piano primo</i>	600,96	0,85	595,00	357.000,00
<i>Servizi e spogliatoi piano terra</i>	21,00	0,70	490,00	10.290,00
<i>Uffici produzione piano terra</i>	70,00	0,85	595,00	41.650,00
<i>Area di pertinenza e parcheggi</i>	258,00	0,85	595,00	153.510,00
			TOTALE	2.198.700,00

corrispondente ad una incidenza media di € 600,00/m² rapportata alla superficie utile calpestabile. Nella valutazione si è tenuto in conto che il fabbricato industriale è dotato d'impianto elettrico e d'illuminazione, che gli uffici sono dotati d'impianto di riscaldamento e di raffrescamento, finemente rifiniti, con pavimentazioni di legno, controsoffitti e illuminazione, impianto di allarme e di videosorveglianza oltre all'impianto fotovoltaico, elementi questi che possono concorrere non solo a un migliore apprezzamento del valore del manufatto come proposto in modo prudenziale e nell'ipotesi di piena disponibilità, ma ne determinano, ovviamente in positivo, una priorità di scelta da parte del possibile investitore anche nelle condizioni attuali di indisponibilità.

CAPITOLO 03 INVENTARIO E STIMA DEI BENI STRUMENTALI

Paragrafo	1.0	I criteri e la metodologia di valutazione applicata
-----------	-----	---

Per l'individuazione dei beni strumentali finalizzata ad esprimere una possibile loro valutazione in merito e di merito, ho provveduto alla loro inventariazione mediante individuazione e catalogazione presso i locali della società, e la loro successiva ricerca a libro cespiti ne ha confermata la sostanziale corrispondenza. Ciò premesso, quanto è