

Geom. FRANCO MAGNI

Via Masone 11, 24121 BERGAMO

Tel. 035/22.02.32 - Fax. 035/21.31.79

E-mail: magni@francomagni.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato dott. Giovanni Panzeri

Curatore dott. Marco Leidi

* * *

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DI PERTINENZA FALLIMENTO "D. B.
TRADING SRL" N. 28/2018 R.F. DEL TRIBUNALE DI BERGAMO**

* * *

L'ill.mo sig. Giudice Delegato dott. Giovanni Panzeri, con provvedimento in data 19.02.2018 ha autorizzato il curatore dott. Marco Leidi a nominare lo scrivente Franco Magni, geometra libero professionista, con studio in Bergamo – via Masone, 11, perito estimatore dei beni immobili e mobili pertinenti alla procedura di fallimento D. B. Trading Srl. Svolti gli opportuni accertamenti come di seguito descritto nel paragrafo *Svolgimento delle operazioni peritali*, in esecuzione dell'incarico conferitogli, lo scrivente ha redatto la presente relazione di stima che, per completezza e facilità di consultazione, ha ritenuto opportuno dividere nei seguenti paragrafi:

1– Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 2
2– Consistenza patrimoniale – beni immobili e mobili	pag. 2
<u>Stima dei beni immobili</u>	
3 – Ubicazione, dati di identificazione catastale, verifica della corrispondenza tra la situazione reale e quella catastale – confini	pag. 3
4 – Descrizione sommaria, destinazione, stato di manutenzione e conservazione - Utenti dell'immobile	pag. 5
5 – Dati urbanistici e vincoli - Evoluzione edilizia – Autorizzazioni – Verifica della corrispondenza tra la situazione reale e quella autorizzata - Edificazione in ampliamento	pag. 15
6 – Dati metrici dell'immobile	pag. 22
7 – Aspetto economico e criterio di stima	pag. 23
8 – Stima del valore riferita a maggio 2018	pag. 24
<u>Stima dei beni mobili</u>	
9 - Stima dei beni mobili	pag. 24

1 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- Ispezione del complesso immobiliare in data 18.05.2017 insieme al Curatore dott. Marco Leidi.
 - Ispezioni presso l'ufficio tecnico previa domanda di accesso agli atti per ottenere copia delle autorizzazioni edilizie relative alla costruzione del fabbricato.
 - Accertamenti presso:
 - l'Agenzia del Territorio di Bergamo – Servizi catastali;
 - l'Agenzia del Territorio di Bergamo Servizio di Pubblicità Immobiliare.
 - Sopralluogo con rilievo di impianti, macchinari e attrezzature.
 - Verifica degli enti mobili rilevati con quelli descritti nel libro dei beni ammortizzabili e nel contratto d'affitto d'azienda.
 - Esame delle fatture di acquisto di parte dei beni mobili.
 - Sopralluoghi al complesso immobiliare con il rilievo caratteristiche costruttive delle superfici dei corpi di fabbricato.
 - Confronto tra l'esatta rappresentazione di fatto dei fabbricati con quella edilizia autorizzata e quella catastale e determinazione delle relative difformità.
 - Sopralluogo in data 08.05.2018 presso il complesso immobiliare.
 - Ricevuta in data 16.05.2018 la relazione dello studio Boldani relativa alla consistenza patrimoniale ecc., lo scrivente ha completato le attività peritali relative alla stima dell'immobile.
 - Sopralluogo in data 25.05.2018 per la verifica di quanto rilevato e accertato.
- Concluse le operazioni peritali, come sopra esposto lo scrivente ha redatto la presente relazione estimativa dei beni di pertinenza del fallimento D. B. Trading Srl.

2 – CONSISTENZA PATRIMONIALE

Beni immobili

La proprietà dei beni immobili è stata accertata dallo [REDACTED] che ha redatto la relazione del 16.05.2018 allegato 1.

Si precisa che parte della tettoia (corpo 4 del complesso artigianale che collega i corpi 2 e 3 di fabbrica) insiste su porzione di area di proprietà di terzi mapp. 2382 (contrassegnato in giallo nell'estratto mappa – allegato 2 e in rosso a pag.

5) che è stata inglobata nell'immobile; la rimanente parte del mapp. 2382 è adibita a strada privata.

La particella mapp. 2382 è intestata a vari proprietari tra cui il sig. Del Bello Giovanni (v. visura per immobile foglio 9 mapp. 2382 - allegato 3).

Per regolarizzare tale situazione è necessario procedere all'acquisto con atto notarile o tramite procedura di usucapione della porzione dell'area se l'incorporazione è avvenuta da più di vent'anni, come dimostrerebbe la tavola relativa alla pratica di condono edilizio del 1994.

L'immobile è descritto e stimato da pag. 3 a pag. 25.

3 – UBICAZIONE, DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA LA SITUAZIONE REALE E QUELLA CATASTALE – CONFINI

Ubicazione

Il complesso immobiliare è ubicato in via San Giovanni Bosco n.7 a Casazza, in zona semi-centrale, vedi estratto aerofotogrammetrico sotto riportato.



Aerofotogrammetrico

Dati di identificazione catastale

Catasto dei Terreni

L'area del complesso immobiliare è contraddistinta con i sotto indicati mappali, (evidenziati in verde nell'estratto mappa, allegato 2):

Mappa Fg	Mappa n.	Qualità	Classe	Superfici ha are ca	Reddito dominicale agrario	
9	2136	ente urbano		73 42		
9	2390	incolt prod	1	02 60 76 02	€ 0,07	€ 0,04

Vedi visure storiche - allegato 4-5.

Note:

La particella 2136 ha accorpato le particelle ora soppresse 1872,61,2378, 2660, 2661 come da variazione del 06/11/2009 protocollo n. BG0346775 (v. visura storica – allegato 4).

Catasto Fabbricati

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casazza, intestata alla Ditta D.B. Trading S.R.L. con sede in Casazza come segue:

Mappa Fg	Mappa n.	Mappa sub	Ubicazione via piano	Classamento Cat.	Consistenza	Rendita Catastale
4	2136	701	San Giovanni Bosco			
4	2136	702	San Giovanni Bosco	D/7		5.882,80
4	2136	703	San Giovanni Bosco	D/7		8.526,20
4	2136	704	San Giovanni Bosco	D/7		4.092,00

Vedi planimetrie catastali allegati 6-7-8, elaborato planimetrico (allegato 9) e visure per immobile allegati 10-11-12-13.

Verifica della corrispondenza tra la situazione reale e quella catastale

Quanto rappresentato graficamente dalle planimetria catastali (allegati 6-7-8) corrisponde alla reale situazione di fatto dei fabbricati mentre non è rappresentata la tettoia. Sull'elaborato planimetrico allegato 9 è riportato graficamente anche parte dell'area mapp. 2382 di proprietà di terzi incorporata nel complesso immobiliare, come precisato a pag. 3.

Si rende necessario procedere alla regolarizzazione catastale.

Confini

Il complesso immobiliare confina:

- a nord con i mappali 2198, 2382 (via Don Carlo Ghezzi e Via Don Bosco) e 2124;
- ad est con il fiume a regime torrentizio Cherio;
- a sud con i mappali 1642 e 1886;
- ad ovest con via Nazionale.

4 - DESCRIZIONE SOMMARIA, DESTINAZIONE, STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE - UTENTI DELL'IMMOBILE

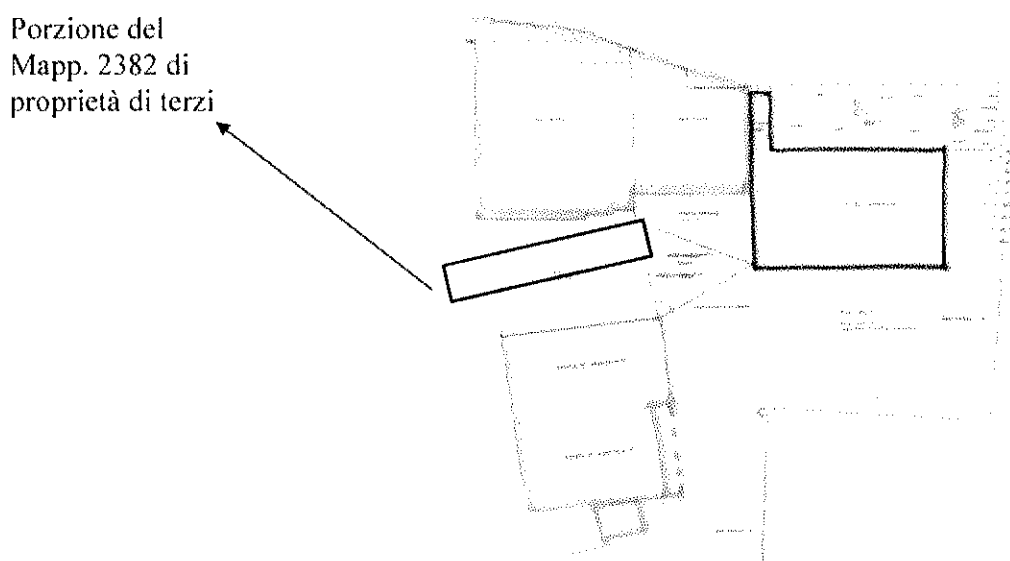
Il complesso artigianale/industriale si compone di terreno di proprietà della superficie catastale di 7.602,00 mq completamente recintato, sul quale sono stati costruiti fabbricati in ampliamento dal 1975 al 2010. Oltre al terreno di proprietà è stato incorporato nel complesso immobiliare parte dell'area mapp. 2382 (evidenziate in rosso nella planimetria sotto riportata) di proprietà di terzi come precedentemente descritto.

L'immobile è interamente recintato con muretto di calcestruzzo e sovrastanti profilati in ferro, ed in alcuni tratti è eseguita con pannelli prefabbricati.

In detta recinzione sono inseriti l'accesso principale sulla via San Giovanni Bosco e due ingressi secondari: uno sulla via Don Carlo Ghetti e l'altro, pedonale, sulla via Don Bosco.

Il complesso industriale/artigianale è stato costruito in epoche e con caratteristiche costruttive diverse, per soddisfare le esigenze del processo produttivo di confezionamento prodotti ortofrutticoli.

Per formulare un corretto giudizio di stima lo scrivente ha suddiviso il fabbricato in 4 corpi come rappresentati sulla planimetria qui di seguito riportata:



Planimetria con individuazione dei quattro lotti

CORPO 1 (contornato con colore rosa nella planimetria v. pag. 5)

Il corpo di fabbrica si compone di:

- capannone adibito a magazzino e deposito (v. foto 1-2) costruito tra il 1965 e il 1977 su un piano fuori terra con un'altezza interna di 8 metri, con le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale in pilastri in cemento armato;
- struttura del tetto piano in lastre di cemento armato prefabbricato, con lucernari in lastre ondulate di materiale plastico traslucido;
- parte del manto di copertura del fabbricato è in eternit;
- pavimentazione di tipo industriale;
- portone di accesso automatico ad apertura verticale.

L'impianto elettrico d'illuminazione è adeguato alla destinazione d'uso del magazzino, mentre non esiste l'impianto di riscaldamento.



Foto 1 –vista esterna deposito

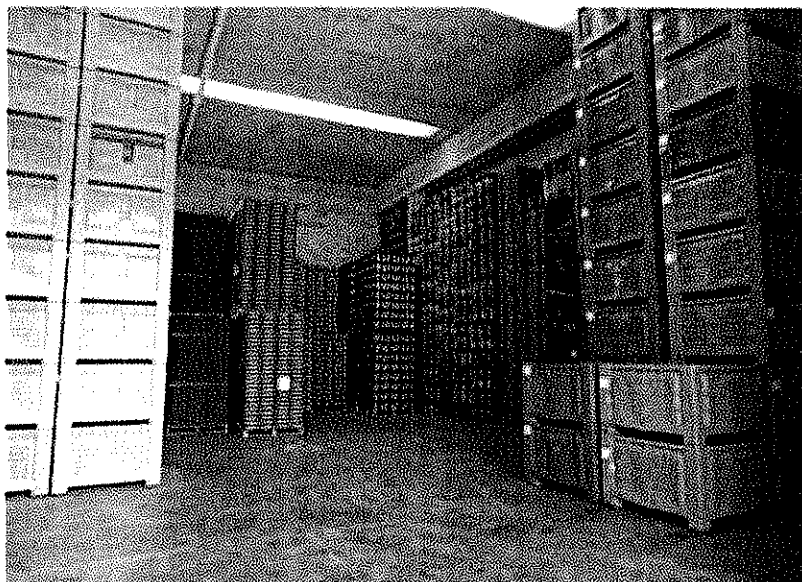


Foto 2 –vista interna deposito

- Tre celle frigorifere (v. foto 3-4) di altezza 7.60 metri, costruite con le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale in pilastri in cemento armato;
- struttura orizzontale di copertura celle con solaio in cemento armato e laterizio;
- struttura del tetto piano in lastre di cemento armato prefabbricato;
- pavimentazione di tipo industriale;
- manto di copertura in eternit.

Le celle sono adeguatamente coibentate e dotate di porte scorrevoli (v. foto 3).

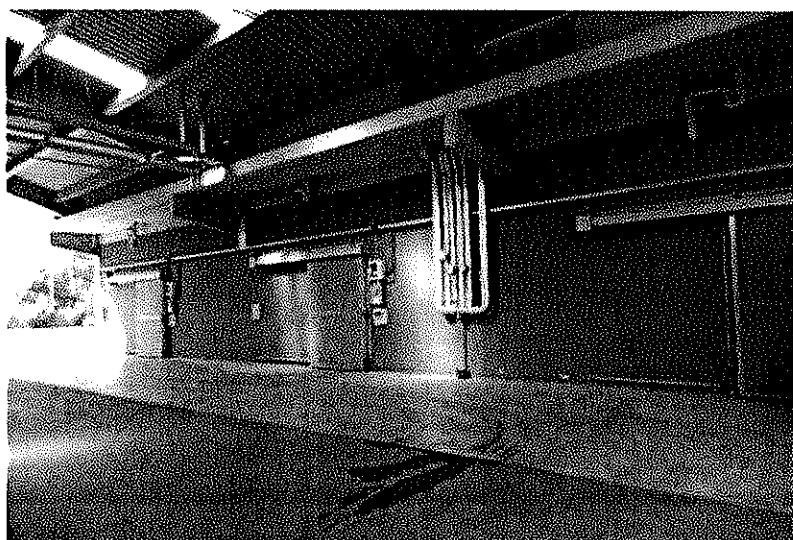


Foto 3 –vista esterna celle frigorifere

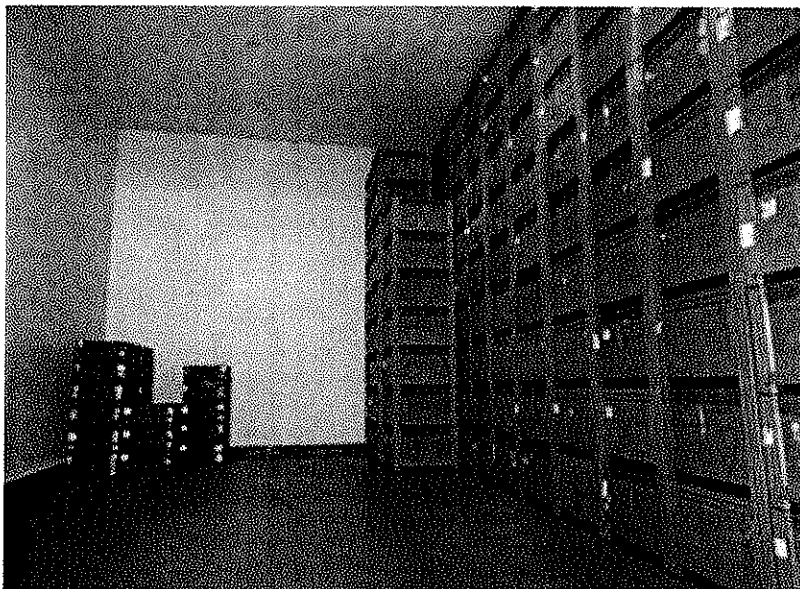


Foto 4 –vista interna celle frigorifere

- Locale ufficio (v. foto 5-6) costruito su due piani fuori terra con una parte soppalcata raggiungibile tramite scala a chiocciola presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
 - struttura portante orizzontale in cemento armato e laterizio;
 - struttura del tetto piano in lastre di cemento armato prefabbricato;
 - tavolati in muratura dello spessore di 10 cm, intonacati a civile e tinteggiati;
 - pavimenti in piastrelle di ceramica;
 - serramenti in alluminio;
 - servizio igienico rivestito alle pareti con piastrelle di ceramica.



Foto 5 – uffici



Foto 6 – soppalco uffici

Le condizioni di manutenzione e conservazione, correlate all'anno di costruzione, sono discrete.

CORPO 2 (contornato con colore verde nella planimetria)

Il corpo di fabbrica composto dal reparto di lavorazione, magazzino, due celle frigorifere, un locale ufficio e servizi (v. foto 7-11), è stato costruito con le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale in pilastri in cemento armato;
- copertura a volta in latero cemento con tiranti (altezza circa 7,80 metri nel locale magazzino e nella prima cella frigorifera di 6,00 metri; la seconda cella frigorifera è controsoffittata a 4,50 metri circa come nel magazzino);
- il manto di copertura è in parte in eternit e in parte in lamiera;
- pavimentazione di tipo industriale;
- portone di accesso automatico ad apertura verticale per accedere al reparto lavorazione;
- porte frigorifere scorrevoli;
- rivestimento delle pareti in piastrelle lavabili per un'altezza di circa 2,00 metri;
- servizi igienici con pavimentazione e rivestimento pareti in piastrelle di ceramica.

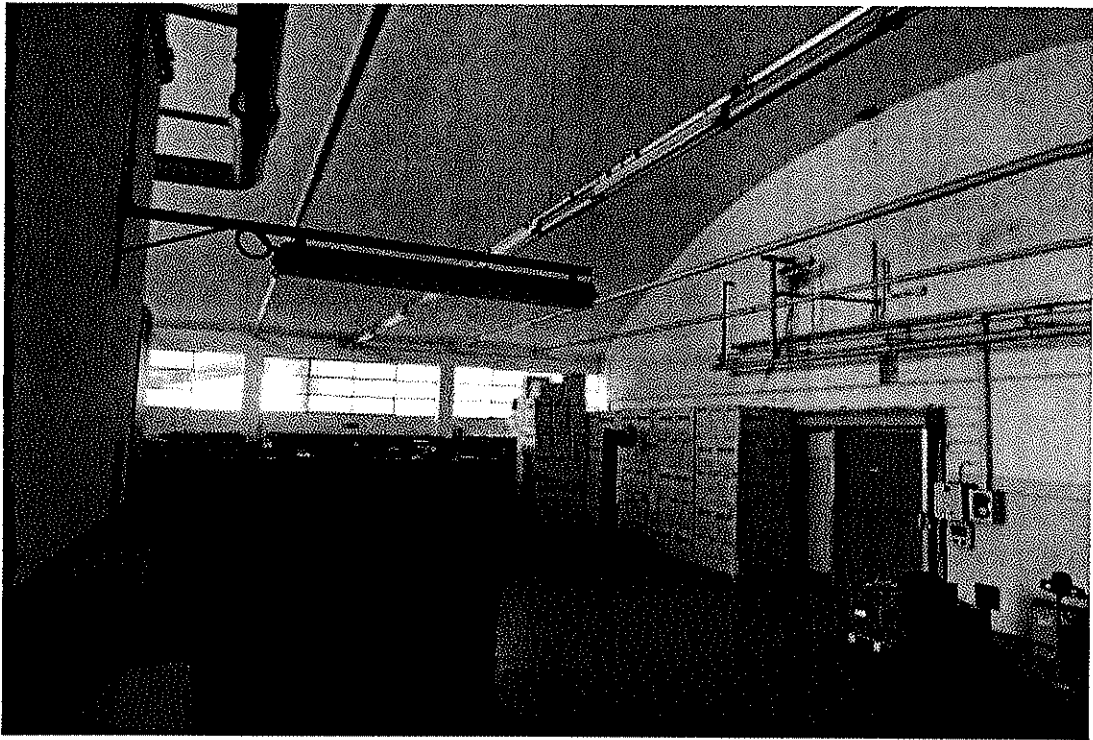


Foto 7 – magazzino



Foto 8– cella frigorifera n.5



Foto 9– magazzino/lavorazione



Foto 10 – bagno e spogliatoio

L'impianto elettrico d'illuminazione è adeguato alla destinazione d'uso del capannone, mentre non esiste l'impianto di riscaldamento.

Il magazzino/lavorazione è dotato di impianto di raffrescamento (v. foto 9).

Il locale ufficio con bagno presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale e orizzontale con solaio in cemento armato e laterizio;
- tavolati in muratura dello spessore di 10 cm, intonacati a civile e tinteggiati;
- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- servizi igienici rivestiti alle pareti con piastrelle di ceramica.

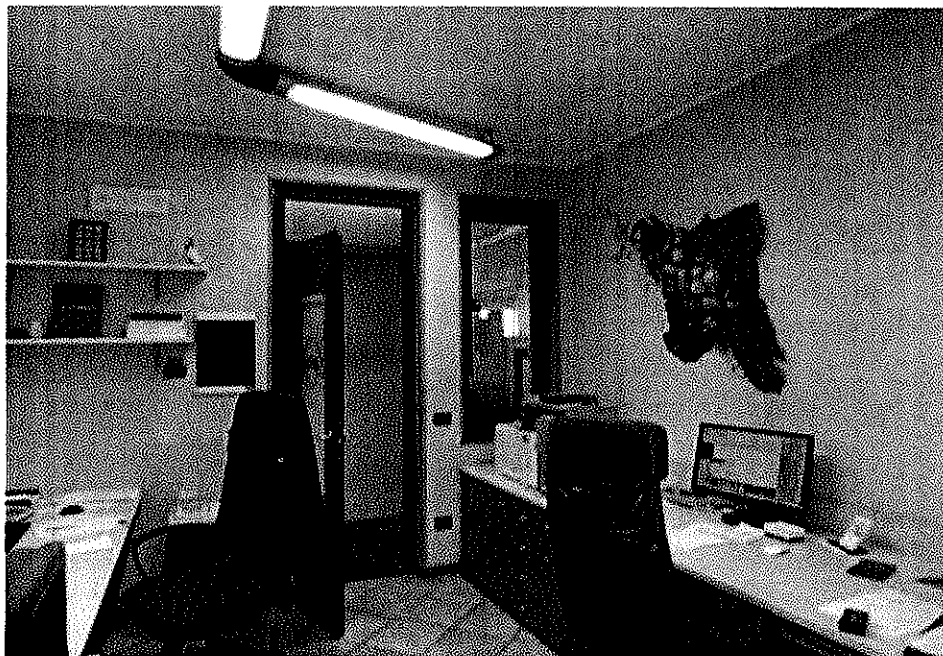


Foto 11 – bagno e spogliatoio

Le condizioni di manutenzione e conservazione, correlate all'anno di costruzione, sono discrete.

CORPO 3 (contornato con colore blu nella planimetria)

Il terzo corpo (v. foto 13-14) di recente costruzione in diretta comunicazione con il secondo corpo è destinato a laboratorio di altezza 5,00 metri, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale in pilastri in cemento armato;
- struttura del tetto piano in lastre di cemento armato prefabbricato, con lucernari in lastre ondulate di materiale plastico traslucido;
- pavimentazione di tipo industriale;
- portone di accesso automatico ad apertura verticale;
- serramenti in alluminio.

L'impianto elettrico d'illuminazione è adeguato alla destinazione d'uso del capannone, mentre non esiste l'impianto di riscaldamento (v. foto 12).

- Il reparto è dotato di impianto di raffrescamento.

Le condizioni di manutenzione e conservazione, correlate all'anno di costruzione, sono buone.



Foto 12 – impianto di raffrescamento

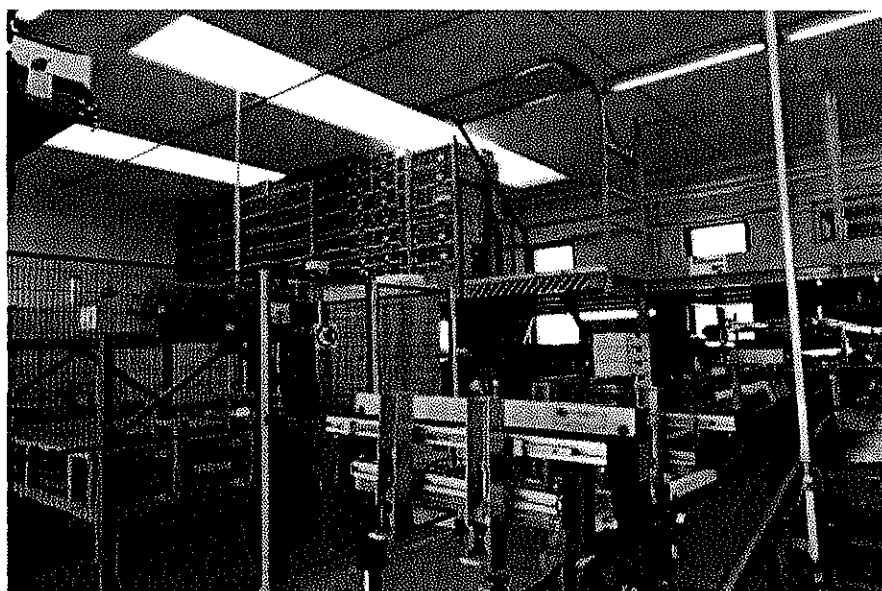


Foto 13 – laboratorio

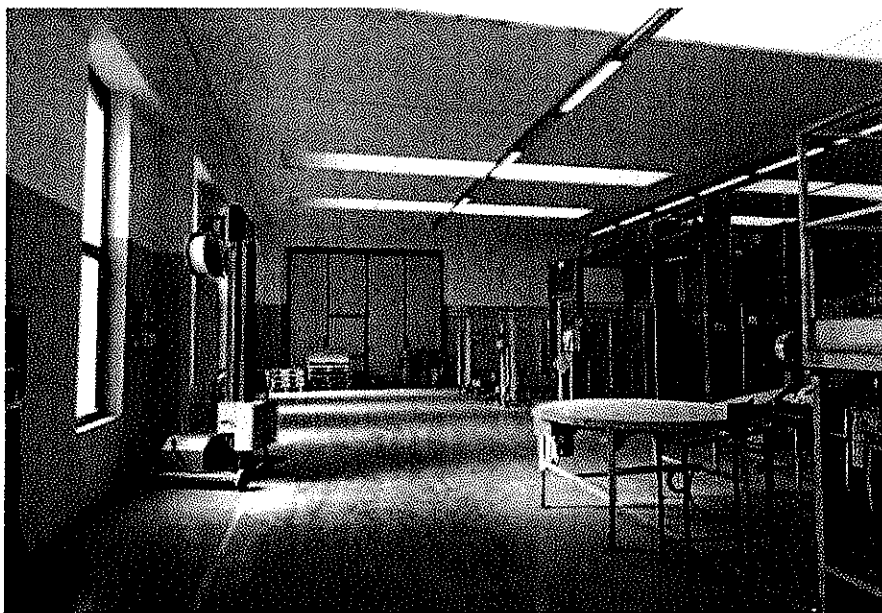


Foto 14 – laboratorio

CORPO 4 (contornato con colore giallo nella planimetria)

Il quarto corpo di fabbrica è costituito da coperture a volta realizzate con struttura in legno lamellare con sovrastante e lamiera grecata (v. foto 16-17).

Nota:

Parte della tettoia insiste su una porzione del mappale. 2382 (individuato in giallo nell'estratto mappa – v. allegato 2) non di proprietà, come descritto nel capitolo 2 - consistenza patrimoniale – beni immobili e mobili a pag.3

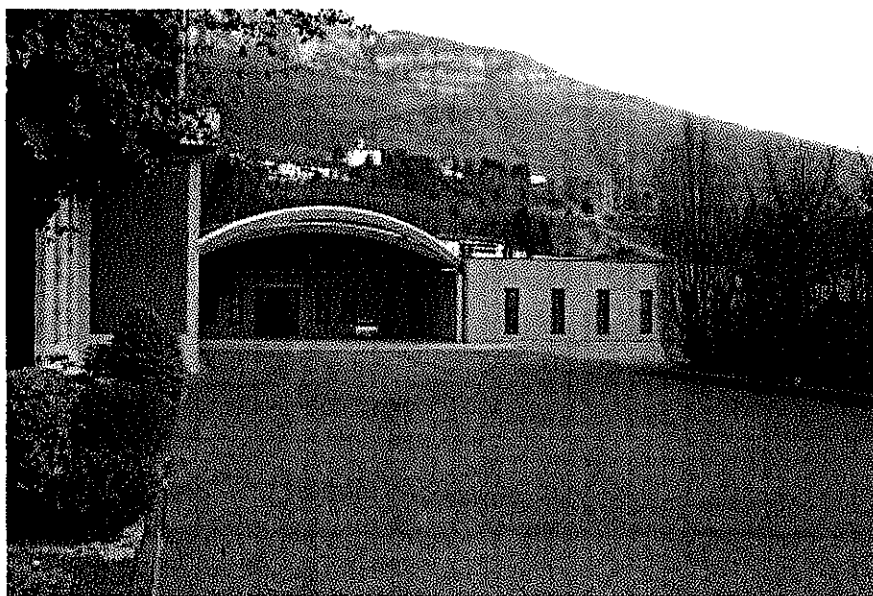


Foto 16 – Tettoia

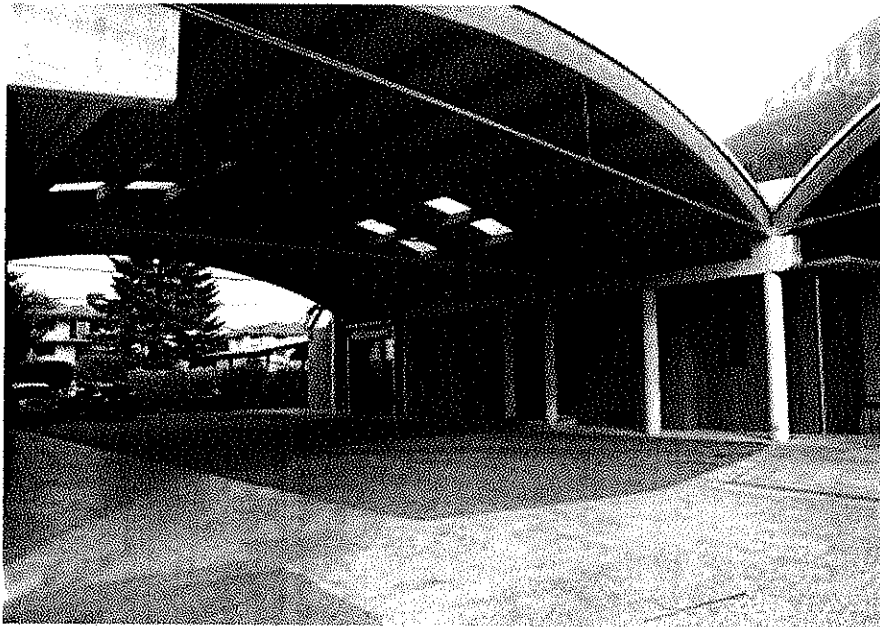


Foto 17 – Tettoia

Utenti

Alla data della presente relazione il fabbricato è utilizzato dalla società Lovita Srl (v. contratto di locazione – allegato 14).

5 – DATI URBANISTICI E VINCOLI - EVOLUZIONE EDILIZIA – AUTORIZZAZIONI – VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA LA SITUAZIONE REALE E QUELLA AUTORIZZATA - EDIFICAZIONE IN AMPLIAMENTO

Dati urbanistici e vincoli







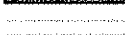

Il comune di Casazza alla data della presente relazione dispone di Piano del Governo del Territorio, adottato con deliberazione n. 22 del 27/11/2013 e definitivamente approvato con deliberazione n. 3 del 28/03/2014.

Il PGT vigente con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) - Serie Avvisi e Concorsi - n. 48 del 26 novembre 2014. Successivamente è avvenuto un nuovo passaggio in Consiglio Comunale che con Deliberazione n. 29 del 26 novembre 2014 ha provveduto a correggere alcuni errori materiali dei precedenti atti (integrazione dell'elenco degli elaborati costituenti il PGT). Il relativo avviso è comparso sul BURL n. 4 - Serie Avvisi e Concorsi - del 21 gennaio 2015.

L'area su cui sorge il complesso immobiliare è inserita nel Piano del Governo del Territorio nell'Ambito Territoriale Tpa - Tessuto produttivo consolidato ad alta densità (v. stralcio Tavola I – Piano delle Regole).



Stralcio Tavola I – Piano delle Regole

	TMs - Tessuto misto consolidato confermato allo stato di fatto
	TRm - Tessuto residenziale consolidato a media densità
	TRb - Tessuto residenziale consolidato a bassa densità
	TRi - Tessuto residenziale a blocco isolato con giardino
	TTr - Tessuto turistico ricettivo di riconversione
	TPa - Tessuto produttivo consolidato ad alta densità
	AA - Intervento di risanamento allevamento avicolo
	TPt - Tessuto produttivo per attività termali

Stralcio Tavola I legenda – Piano delle Regole

Le Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente (allegato 15) individuano in tale ambito le zone produttive industriali e artigianali consolidate: in tali zone la destinazione d'uso ammessa è quella produttiva (all'interno di tale tessuto sono altresì regolamentate le medie strutture di vendita esistenti che vengono confermate alla destinazione commerciale).

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nonché l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati.

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SLP totale realizzata con un massimo di m² 120 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate.

Per motivate esigenze produttive i fabbricati di non più di un piano fuori terra e gli impianti tecnologici potranno, verificata la compatibilità ambientale, derogare all'altezza massima prevista.

I parametri edificatori sono i seguenti:

R 60%

H m 10,50

Im 10%

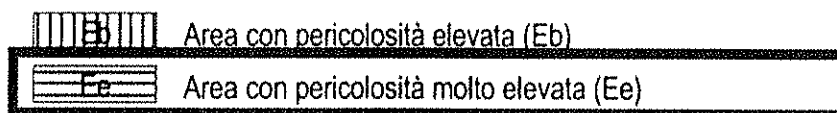
Iu 1 mq/mq

L'area su cui sorge il complesso immobiliare è interessata da vari vincoli come descritto nel Documento di Piano del PGT di Casazza (v. stralcio Tavola 4 Ddp – Carta dei Vincoli).

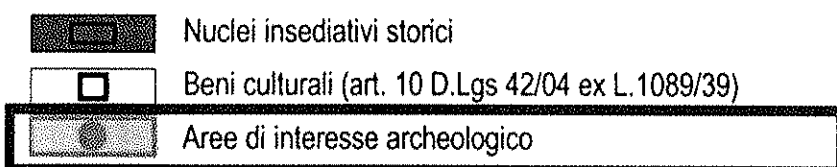
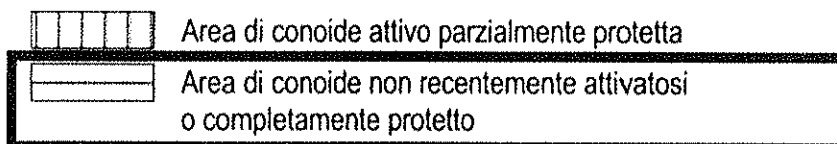


Stralcio Tavola 4 ddP – Carta dei vincoli

Esondazioni e dissesti di carattere torrentizio:



Trasporto di massa su conoidi:



Stralcio Tavola 4 ddP legenda– Carta dei vincoli

Una porzione di area oggetto della presente relazione (campitura arancione) ricade in "area di interesse archeologico", normata dall'articolo 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT (allegato 16) che rimanda al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale specificando che in tali siti ogni intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi, anche di modesta entità, è subordinato alla autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

L'area è inoltre interessata in parte da "Vincolo di rispetto idraulico" per cui si applica quanto previsto dal Regio Decreto n. 523/1904 e le disposizioni di cui allo Studio di Settore "Aspetti geologici, idrogeologici e sismici", nonché dello Studio del Reticolo Idrico Minore allegati al PGT ed aventi valore prescrittivo per quanto attiene la regolamentazione dei corpi idrici.

In particolare, come rappresentato nella Tavola 4 del documento di Piano (v. stralcio sopra riportato) e nella "carta della pericolosità sismica locale carta dei vincoli carta di sintesi carta della fattibilità geologica delle azioni di piano (allegato 17) l'area è classificata con "pericolosità molto elevata", in quanto area vulnerabile da punto di vista idraulico, adiacente a corsi d'acqua anche minori delimitate come da art. 96 RD n. 525/1904 e/o da Regolamento Reticolo minore.

Queste aree sono poste ai lati dei corsi d'acqua, costituenti le fasce di rispetto del Reticolo principale e minore dimensionate con criterio geometrico (10 m dalle

sponde o argini) delimitate e disciplinate come previsto dall'art. 96, 97 e 98 del R.D. 523/1904 e dall'apposito Regolamento approvato dallo STER e sono aree interessate da erosione e dissesto torrentizio (Ee, Eb nella Carta del Dissesto).

Inoltre l'area ricade in una zona a "sensibilità paesaggistica media" per cui ogni intervento è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica ed è normato dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT (v. allegato 18).

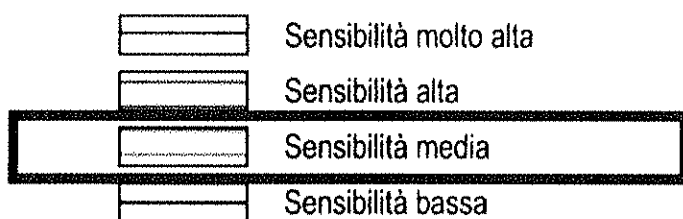
Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita tenendo conto delle indicazioni della Tav. 7 del Documento di Piano "Carta della qualità del Paesaggio".

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti", gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui al PTCP della Provincia di Bergamo e gli indirizzi ed i criteri che verranno fissati dal Regolamento edilizio.



Stralcio Tav. 7 ddP - Carta della qualità del Paesaggio.

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA:



Stralcio Tav. 7 ddP legenda - Carta della qualità del Paesaggio.

Evoluzione edilizia, autorizzazioni

Il corpi di fabbrica oggetto di stima sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza di costruzione prot. N.205 del06.04.1965 per costruzione di capannone industriale (allegato 19);
- Licenza di Costruzione n.668, prot. N. 320 del30.04.1976 per costruzione magazzino e celle frigorifere (allegato 20);
- Concessione gratuita per opere edilizie in variante alla Licenza di Costruzione n.668, prot. N. 304 del 19.03.1977 (allegato 21);
- Certificato di agibilità del 19.05.1978 (allegato 22);
- Concessione edilizia per opere minori prot. N. 1853 del26.03.1980 (allegato 23);
- Concessione edilizia per opere minori prot. N. 1219 del18.09.1978 (allegato 24);
- Condonò edilizio – concessione a sanatoria per opere edilizie del 31.10.1994, prot. N. 2961/86 (allegato 25);
- Permesso di Costruire n.62/2003 del 09.09.2003 per ampliamento capannone esistente e ristrutturazione porzione di edificio (allegato 26);
- Denuncia di Inizio Attività prot. 2249 del 30.07.2004 in variante alla Concessione Edilizia n.62/2003 del 09.09.2003 (allegato 27);
- Richiesta di Certificato di Agibilità prot. N. 1639 del 05.03.2010 (allegato 28);
- Denuncia di Inizio Attività n.03/2009, prot. N. 193 del 20.01.2009 per ristrutturazione ed ampliamento deposito prodotti ortofrutticoli in attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato “Fruttifal” (allegato 29);
- Denuncia di Inizio attività prot. N. 4360 del 18.09.2009 in variante alla DIA n.03/2009 (allegato 30);
- Certificato di Collaudo Finale prot. N.1636 del 05.03.2010 (allegato 31).

Verifica della corrispondenza tra la situazione reale e quella autorizzata.

Quanto rappresentato graficamente dagli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casazza (allegati 19-31) corrisponde alla reale situazione di fatto.

Edificazione in ampliamentoSUPERFICIE CATASTALE DELL'AREA

Superficie area	mq	7.602,00
-----------------	----	----------

SLP ESISTENTE

Nuovo edificio	mq	640,00
Bagni nuovo edificio	mq	36,00
Cella 1	mq	136,00
Cella 2	mq	128,00
Cella 3	mq	128,00
Cella 4	mq	148,00
Cella 5	mq	302,00
Magazzino	mq	362,00
Locale accessori magazzino	mq	130,00
Locale lavorazione frutta con uffici	mq	299,00
Deposito	mq	357,00
Uffici (con soppalco)	mq	56,00
Totale slp costruita	mq	2.722,00

SLP CONSENTITA

Indice utilizzazione 1mq/1mq	mq	7.460,00
------------------------------	----	----------

RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA

mq 7.460,00 - mq 2.722,00 = **mq 4.738,00**

SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE

Edifici	mq	2.722,00
Tettoie	mq	624,00
Totale Superficie coperta	mq	3.346,00

SUPERFICIE COPERTA CONSENTITA

Rapporto di copertura = 60%	mq	4.476,00
-----------------------------	----	----------

RESIDUA CAPACITA' SUPERFICIE COPERTA

mq 4.476,00 - mq 3.346,00 = mq **1.130,00**

La capacità edificatoria come sopra determinata, in relazione alle distanze dai confini, potrà essere realizzata solo in parte per circa 800 mq, mentre la SLP residua potrà essere utilizzata in elevazione, nel rispetto dell'altezza massima dettata dalle norme (10,50 m). E' da tenere presente che l'ampliamento è soggetto ai vincoli descritti nel cap. 5.

6 – DATI METRICI DELL'IMMOBILE

La misura delle superfici coperte è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili, come è riportato nella "Raccolta Provinciale degli Usi" edita dalla Camera di Commercio di Bergamo e più precisamente:

Corpo 1

Uffici	mq	56,00
Deposito	mq	357,00
Cella 1	mq	136,00
Cella 2	mq	128,00
Cella 3	<u>mq</u>	<u>128,00</u>
	mq	805,00

Corpo 2

Cella 4	mq	148,00
Cella 5	mq	302,00
Magazzino	mq	362,00
Locali accessori magazzino	mq	130,00
Locale lavorazione frutta con uffici	<u>mq</u>	<u>299,00</u>
	mq	1.241,00

Corpo 3

Laboratorio	mq	640,00
Bagni	<u>mq</u>	<u>36,00</u>
	mq	676,00

Corpo 4

Tettoie	mq	624,00
Terreno	mq	7.602,00

7 - ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

Aspetto economico

La valutazione riguarda l'immobile di pertinenza del fallimento "D.B. Trading" e pertanto lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile deve essere valutato sia quella del più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato è così definito: "il prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra acquirente e venditore ben disposti, tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti hanno agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione".

Criterio di stima

Per formulare un corretto giudizio di stima lo scrivente ha considerato:

- le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e in particolare che alla data della presente stima il complesso produttivo è in attività;
- nella zona operano altre aziende del settore che potrebbero essere interessate all'acquisto del complesso produttivo oggetto di stima.

Ciò premesso, valutata ogni circostanza e in particolare che il fabbricato è funzionale alla produzione aziendale, non vi è dubbio che il criterio di stima da adottare per il complesso immobiliare sia quello del costo di riproduzione deprezzato.

Il costo di riproduzione deprezzato dell'immobile si ottiene con procedimento analitico fondato su tre elementi:

- valore del terreno;
- prezzo di costruzione a nuovo o prezzo di surrogazione di fabbricati simili per caratteristiche costruttive;
- deprezzamento per vetustà, condizioni di conservazione e manutenzione, obsolescenza dei corpi di fabbrica.

Per la stima del terreno è stato adottato il criterio di stima sintetico basato sulla comparazione di vendita di terreni urbanizzati di cui si conoscono i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima.

- La stima del prezzo di costruzione è stata effettuata comparando i prezzi di fabbricati di cui sono noti i costi di costruzione (pubblicati da riviste specializzate) e aventi caratteristiche quanto più simili a quelli dei corpi di fabbricati oggetto della presente stima.

Il deprezzamento è stato stimato tenendo conto dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione dei corpi di fabbricati.

8 – STIMA DEL VALORE RIFERITA A MAGGIO 2018

Per quanto sopra esposto e in particolare per quanto descritto nel paragrafo *Criterio di stima*, con riferimento agli elementi raccolti durante le indagini effettuate, lo scrivente Perito, svolte le opportune indagini e comparazioni, tenuto conto anche del valore delle pertinenze, ritiene che il valore del complesso immobiliare, alla data del maggio 2018, sia:

Terreno urbanizzato:	mq	7.602,00 x € 110,00 =	€ 836.220,00
Corpo 1:	mq	805,00 x € 400,00 =	€ 322.000,00
Corpo 2:	mq	1.241,00 x € 350,00 =	€ 434.350,00
Corpo 3:	mq	676,00 x € 450,00 =	€ 304.200,00
Corpo 4:	mq	624,00 x € 150,00 =	<u>€ 93.600,00</u>
TOTALE			€ 1.990.370,00
che si arrotonda a			€ 1.990.400,00

(diconsi unmilionenovecentonovantamilaquattrocento/00 euro)

9 - STIMA DEI BENI MOBILI

I beni mobili di pertinenza del fallimento D. B. Trading, ispezionati e rilevati dallo scrivente, descritti nei seguenti prospetti sinottici, sono posti nel complesso immobiliare ubicato in Casazza in via S. Giovanni Bosco e sono oggetto del contratto d'affitto d'azienda con la società Lovita Srl (v. allegato 32).

Il processo produttivo alla data della presente stima è attivo e pertanto non vi è dubbio che la visuale economica sotto la quale i beni mobili debbano essere valutati sia quella del costo di riproduzione deprezzato.

Il costo di riproduzione deprezzato si ottiene con procedimento analitico e fondato su due elementi:

- Valore di riproduzione deprezzato

Il costo di riproduzione deprezzato si ottiene con procedimento analitico fondato su due elementi:

1 – Prezzo dei beni mobili a nuovo o prezzo di surrogazione per beni analoghi per caratteristiche costruttive e produttive.

2 – Deprezzamento per vetustà, condizioni di conservazione e manutenzione, obsolescenza.

Il deprezzamento consiste nella diminuzione di valore che i beni subiscono col passare degli anni, dal momento del loro acquisto al momento della stima.

I beni mobili sono descritti e stimati nel seguente prospetto sinottico e i valori stimati fanno riferimento al mese di maggio 2018.

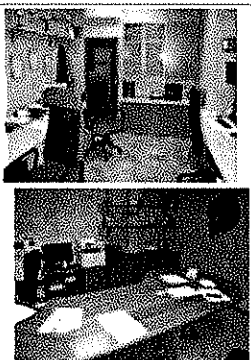
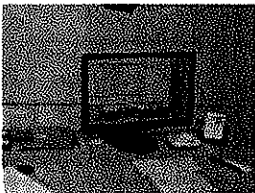
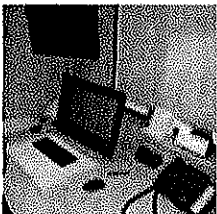
TABELLA 1		UFFICI		
NR. PROG. INVENTARIO	NR. FOTO	DESCRIZIONE	ANNO DI ACQUISTO E CATEGORIA	VALORE ALLO STATO D'USO
1		NR. 6 SEDIE UFFICIO NERE; NR.1 SEDIA UFFICIO BLU; NR.3 SEDIE UFFICIO NERE CON ROTELLE; NR. 4 SEDIE UFFICIO MARKUS, NR. 3 CASSETTIERE, NR. 5 SCRIVANIE; NR. 2 ARMADI CON ANTE; NR. 3 ARMADIETTI CON ANTE; NR. 5 MENSOLE	2005/2010/ 2013 CATEGORIA A007	€ 2.500,00
2		NR. 2 PC SE PE-T310 CORE I3 MONITOR LCD 19" DELL MONITOR PHILIPS LCD LED 23"	2012 2012 2013 CATEGORIA M022	€ 1.000
5		NR. 2 PC LCD M-TOUCH	2013 CATEGORIA M022	€ 500,00




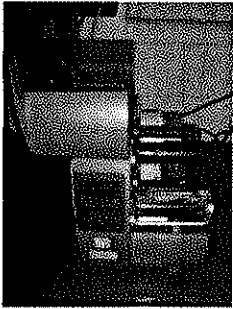



TABELLA 1		UFFICI		
NR. PROG. INVENTARIO	NR. FOTO	DESCRIZIONE	ANNO DI ACQUISTO E CATEGORIA	VALORE ALLO STATO D'USO
6		MSIMULTIFUNZIONE PANASONIC KX-MB2061J	2012 CATEGORIA M022	€ 50,00
7		MULTIFUNZIONE MC332CN	2013 CATEGORIA M022	€ 0
8		NR. 2 MULTIFUNZIONE MC562DN	2013 CATEGORIA M022	€ 0
9		STAMPANTE TERMICA DATAMAN	2013 CATEGORIA M022	€ 300,00
10		IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA MARCA HITACHI		€ 200,00
11		IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE		€ 150,00
			TOTALE	
TABELLA 2		MACCHINARI, ATTREZZATURE E IMPIANTI		
NR. PROG. INVENTARIO	NR. FOTO	DESCRIZIONE	ANNO DI ACQUISTO	VALORE ALLO STATO D'USO
12		SCAFFALATURE IN FERRO COMPLETE DI RIPIANI	2006 CATEGORIA A02201	€ 500,00
13		SPAZZATRICE MOD. SILVER 1010	2006 CATEGORIA A02201	€ 800,00

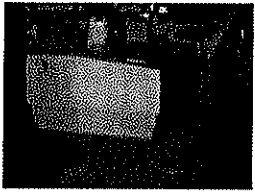

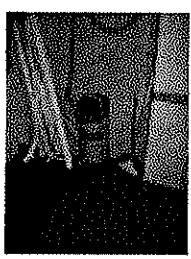
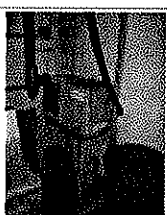

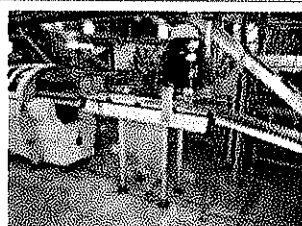
TABELLA 2 MACCHINARI, ATTREZZATURE E IMPIANTI				
NR. PROG. INVENTARIO	NR. FOTO	DESCRIZIONE	ANNO DI ACQUISTO	VALORE ALLO STATO D'USO
14		LAVASCIUGA 1 38 E443	2014 CATEGORIA M00201	€ 1.500,00
15		IMPIANTO ARIA COMPRESSA COMPLETO DI TUBAZIONI E DIELETTROCOMPRESSORE V10	1998 CATEGORIA A02201	€ 5.000,00
16				
17		COMPRESSORE SILENZIATO ROTATIVO A VITE	2013 CATEGORIA A02201	€ 2.000,00
18		COMPRESSORE STANLEY FIFTY 50 LT	2015 CATEGORIA A02201	€ 50,00
19		FISSATRICE PNEUMATICA MEGAFIX	2015 CATEGORIA A02201	€ 50,00
20		DIMA DI MONTAGGIO IN LAMIERA DA BANCO REGOLABILE 336	2015 CATEGORIA A02201	€ 2.500,00
22		PESA A TERRA AUTOMATICA	1973 CATEGORIA 1002	€ 1.500,00
23		STRUMENTO PER PESARE CON APP. DI ETICHETTATURA	1998 CATEGORIA 1002	€ 10.000,00

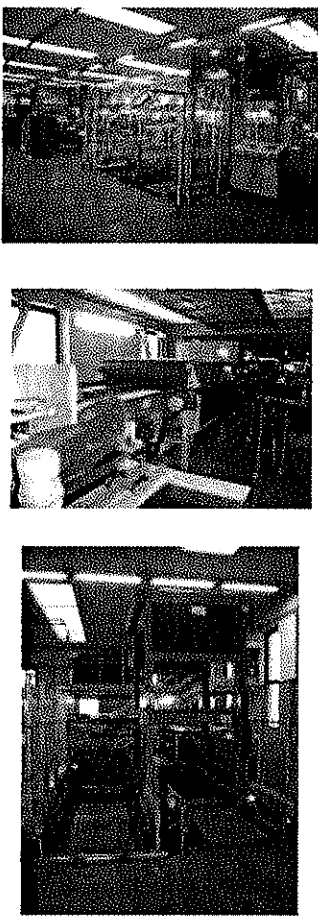

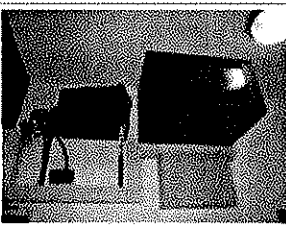

TABELLA 2 MACCHINARI, ATTREZZATURE E IMPIANTI				
NR. PROG. INVENTARIO	NR. FOTO	DESCRIZIONE	ANNO DI ACQUISTO	VALORE ALLO STATO D'USO
24		<p>NR. 2 LINEE CONFEZIONATRICI DI MELE AWETA COMPOSTE DA: BANCO IMPACCO A RICICLO PER IL CONFEZIONAMENTO MOD. 600 400 L = 6500; TRASPORTATORE A NASTRO INCLINABILE MOD. 400 X 5000 PER IMPACCO PLATEAUX; TRASPORTATORE A NASTRO MOD. 200 X 6000; TRASPORTATORE A NASTRO MOD. 400 PER ALIMENTAZIONE PLATEAUX; ELEVATORE CON RULLI IN GOMMA MOD. 600; SPAZZOLATRICE STANDARD MOD. 1000 X 3360 PER SPAZZOLATURA E ASCIUGAMENTO; TRASPORTATORE A NASTRO DOPPIO, SISTEMA STEPPER; GRUPPO DI 2 ELEVATORI IN VASCA CON RULLI IN PVC MOD. 450; VASCA IMPACCO MOD. 800 X 800; BANCO IMPACCO A RICICLO PER IL CONFEZIONAMENTO MOD. 600 400 L = 6500; TRASPORTATORE A NASTRO MOD. 200 X 6000; VASCA IMPACCO SING.INT. 800; CONVOGLIATORE A "FLAPS" 4 CANALI MOD. 1000; TRASPORTATORE A NASTRO MOD. 250 X 6500; TRASPORTATORE A NASTRO MOD. 450 X; TRASPORTATORE A NASTRO MOD. 450 X; TRASPORTATORE A RULLI FOLLI MOD.; MAESTRO ROBOT DI IMMERSIONE BINS CON LA FUNZIONE DECATASTAMENTO BINS PIENI, IMMERSIONE EVACUAZIONE; NASTRO DI ALIMENTAZIONE VASSOI MOD 200 X 5000; TRASPORTATORE A CATENA L2200; TRASPORTATORE A CATENA MOD. 1500; TRASPORTATORE A CATENA MOD. 1500 - TRASPORTATORE A CATENA MOD. 1500; TRASPORTATORE A CATENA MOD. 1500; TRASPORTATORE A CATENA L2200; SCIVOLA DI ALIMENTAZIONE VUOTI MOD. 400; SCIVOLA DI ALIMENTAZIONE VUOTI MOD. 400; SCIVOLA DI ALIMENTAZIONE VUOTI MOD. 400; TRASPORTATORE A NASTRO MOD. 400 X 2500; TRASPORTATORE A NASTRO MOD. 400 X 3500; TRASPORTATORE A NASTRO MOD. 400 X 2000 SVIRGOLATO; PROTEZIONI A NORMA CE; SCIVOLA DI ALIMENTAZIONE VUOTI MOD. 400; SCIVOLA DI ALIMENTAZIONE VUOTI MOD. 400; SCIVOLA DI ALIMENTAZIONE VUOTI MOD. 400; DISPENSER AUTOMATICO PER VASSOI; TRASPORTATORE A NASTRO MOD. 250 X 5500; TRASPORTATORE A NASTRO MOD. 400 X 6700; TRASPORTATORE A NASTRO MOD. 250 X 4000; MAESTRO ROBOT DI IMMERSIONE BINS CON LA FUNZIONE DECATASTAMENTO BINS PIENI, IMMERSIONE EVACUAZIONE; SCIVOLA DI ALIMENTAZIONE VUOTI MOD. 400; SCIVOLA DI ALIMENTAZIONE VUOTI MOD. 400; QUADRO ED IMPIANTO ELETTRICO; CANALE DI COLLEGAMENTO INOX, DIVISIONE CENTRALE; ALLUNGAMENTO DI 2 TRASPORTATORE DI MM 700; ADEGUAMENTO PROTEZIONI A NORMA CE; AMPLIAMENTO QUADRO ED IMPIANTO</p>	2009	€ 200.000,00
30		NR. 3 TAVOLI ROTANTI	2004/2009/2010 CATEGORIA 100201	€ 240,00
31		IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA	2007 CATEGORIA 100201	€ 1.500,00
32		AVVOLGITORE AUTOMATICA AUTOMAC 55	2013 CATEGORIA 100201	€ 4.500,00

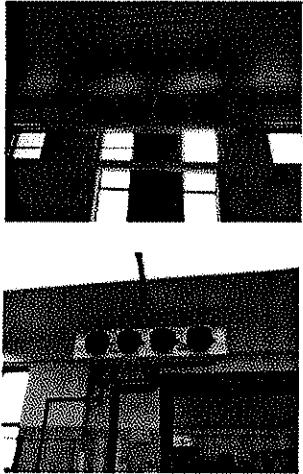

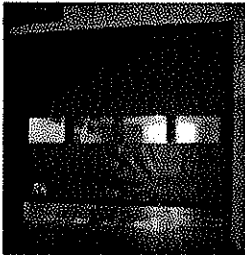
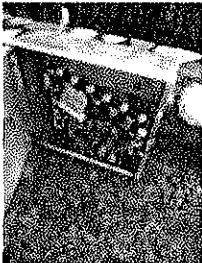
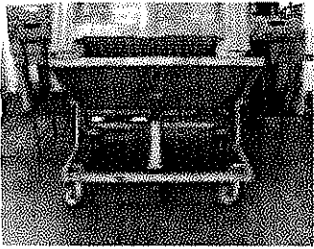
TABELLA 2		MACCHINARI, ATTREZZATURE E IMPIANTI		
NR. PROG. INVENTARIO	NR. FOTO	DESCRIZIONE	ANNO DI ACQUISTO	VALORE ALLO STATO D'USO
33		CENTRALE FRIGORIFERA AL SERVIZIO DI 2 SALE LAVORAZIONE	2011 CATEGORIA 100301	€ 15.000,00
34		IMPIANTO FRIGORIFERO AL SERVIZIO DI 5 CELLE	2009/2011	€ 120.000,00
35		NR. 3 PORTE AD AVVOLGIMENTO DINAMIC DIM. (M. 4,3X3,7 - 2,2X2,8 - 4,0X4,0)	2009 CATEGORIA 100301	€ 2.400,00
36		IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	2009/2012 CATEGORIA 100301	€ 1.200,00
37		NR. 3 INCLINA CASSONI	1981/1982 CATEGORIA M00201	€ 250,00


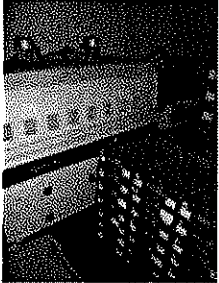
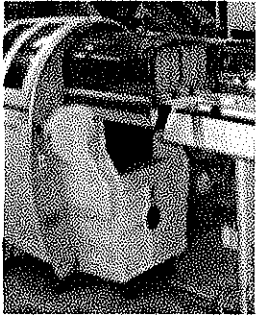
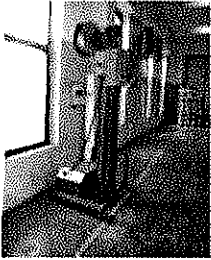

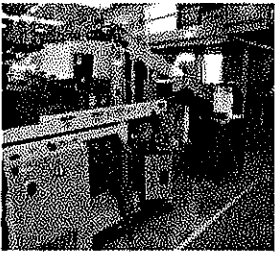

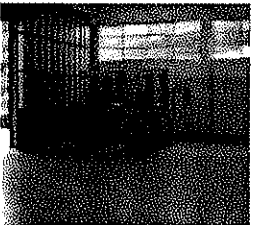

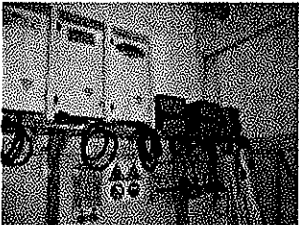


TABELLA 2		MACCHINARI, ATTREZZATURE E IMPIANTI		
NR. PROG. INVENTARIO	NR. FOTO	DESCRIZIONE	ANNO DI ACQUISTO	VALORE ALLO STATO D'USO
38		AUTOMATIC 38 COMPLETA DI BILANCIA ESPERA	2010 CATEGORIA M00201	€ 12.000,00
39		MACCHINARIO MODULAR 50 S + TUNNEL + RULLIER	2011 CATEGORIA M00201	€ 4.500,00
40		MACCHINARIO AUTOMAT 55	2008 CATEGORIA M002PS	€ 20.000,00
41		REGGIATRICE ORIZZONTALE PER BANCAU	2008 CATEGORIA M002PS	€ 4.000,00
42		REGGIATRICE ORIZZONTALE SEMIAUTOMATICA	2009 CATEGORIA M002PS	€ 3.000,00
43		ELEVATORE + PESATRICE+ INSACCHETTATRICE	2009 CATEGORIA M002PS	€ 45.000,00

TABELLA 2		MACCHINARI, ATTREZZATURE E IMPIANTI		
NR. PROG. INVENTARIO	NR. FOTO	DESCRIZIONE	ANNO DI ACQUISTO	VALORE ALLO STATO D'USO
44		NR. 3 TERMINALI PALMARI MOTOROLA MC 9090G N. 1 CULLA PER PALMARE MOTOROLA SERIE CM90000 N. 1 CARICATORE PER 4 BATTERIE MOTOROLA	2012 CATEGORIA M022	€ 1.100,00
47		CARRELLO ELEVATORE A MARCE CESAB (MULETTO)	2004 CATEGORIA T008	€ 15.000,00
48		N. 2 CARRELLO ELEVATORE CENTAURO 200L (MULETTO)	2013 2008 CATEGORIA T008	€ 30.000,00
49		TRANSPALLET ELETTRICO MATR. 16530	2004 CATEGORIA T008	€ 2.000,00
50		TRANSPALLET ELETTRICO MATR. 16908	2004 CATEGORIA T008	€ 2.000,00
51		TRANSPALLET ELETTRICO MATR. 17551	2006 CATEGORIA T008	€ 2.000,00
52		TRANSPALLET ELETTRICO MOD. 000119	2015 CATEGORIA T008	€ 1.200,00
53		TRANSPALLET ELEVATORE	2008 CATEGORIA T008	€ 2.000,00
54		TRANSPALLET ELEVATORE MATR. 17391	2005 CATEGORIA T008	€ 2.000,00
55		NR. 9 CARICA BATTERIE	CATEGORIA T008	€ 900,00
56		DISTRIBUTORE ETICHETTE AP 65/100	2014 CATEGORIA T008	€ 100,00
		DISPENSER ETICHETTE ROWA APN 100	2014 CATEGORIA T008	€ 70,00
57		CABINA ELETTRICA CON TRASFORMATORE DI POTENZA IMPIANTO DI ALIMENTAZIONE ENERGIA ELETTRICA AL SERVIZIO DI IMPIANTI E MACCHINARI OPERATIVI	2009/2011	€ 50.000,00
			TOTALE	€ 674.190,00

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI VALORI

Valore del complesso immobiliare	€	1.990.400,00
Valore dei beni mobili	€	<u>624.190,00</u>
Sommano	€	2.614.590,00
Che si arrotonda a	€	2.615.000,00

(diconsi duemilioneisecentoquindicimila/00 euro)

La valutazione espressa è da ritenersi quale congrua rappresentazione della forza patrimoniale posseduta dal complesso produttivo (fabbricato, impianti e macchinari), considerando che l'acquirente continui l'attività di confezionamento di prodotti ortofrutticoli. Se invece non vi fosse interesse all'acquisto da parte di soggetti a cui non interessa l'attuale attività produttiva, il valore stimato dell'immobile di facile conversione per altre attività produttive viene confermato, mentre quello degli impianti macchinari e attrezzatura dovrebbe essere ridotto di circa il 30% secondo il valore di realizzo.

* * *

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice Delegato e del Curatore per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 04.06.2018

Geom. Franco Magni

ALLEGATI:

- 1) Relazione Studio Boldani del 16.05.2018, completa di allegati A e B;
- 2) Estratto mappa;
- 3) Visura per immobile foglio 9 particella 2382;
- 4) Visura storica foglio 9 particella 2136;
- 5) Visura storica foglio 9 particella 2390;
- 6) Planimetria catastale mappale 2136 sub. 702;
- 7) Planimetria catastale mappale 2136 sub. 703;
- 8) Planimetria catastale mappale 2136 sub. 704;

- 9) Elaborato planimetrico particella 2136;
- 10) Visura per immobile – Catasto Fabbricati - mapp. 2136 sub 702;
- 11) Visura per immobile – Catasto Fabbricati - mapp. 2136 sub 703;
- 12) Visura per immobile – Catasto Fabbricati - mapp. 2136 sub 704;
- 13) Visura per immobile – Catasto Fabbricati - mapp. 2136 sub 701;
- 14) Contratto di locazione commerciale;
- 15) Norme Tecniche di Attuazione del PGT del Comune di Casazza;
- 16) Art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT del Comune di Casazza;
- 17) Carta della pericolosità sismica locale, Carta dei vincoli, Carta di sintesi, Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano del Comune di Casazza;
- 18) Art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT del Comune di Casazza;
- 19) Licenza di costruzione prot. n.205 del 06.04.1965;
- 20) Licenza di costruzione n. 668, prot. n. 320 del 30.04.1976;
- 21) Concessione gratuita per opere edilizie in variante alla Licenza di Costruzione n. 668, prot. n. 304 del 19.03.1977;
- 22) Certificato di agibilità del 19.05.1978;
- 23) Concessione edilizia per opere minori prot. n. 1853 del 26.03.1980;
- 24) Concessione edilizia per opere minori prot. n. 1219 del 18.09.1978;
- 25) Condono edilizio – concessione a sanatoria per opere edilizie del 31.10.1994, prot. n. 2961/86;
- 26) Permesso di Costruire n. 62/2003 del 09.09.2003;
- 27) Denuncia di Inizio Attività prot. 2249 del 30.07.2004 in variante alla Concessione Edilizia n. 62/2003 del 09.09.2003;
- 28) Richiesta di Certificato di Agibilità prot. n. 1639 del 05.03.2010;
- 29) Denuncia di Inizio Attività n.03/2009, prot. n. 193 del 20.01.2009;
- 30) Denuncia di Inizio attività prot. n. 4360 del 18.09.2009 in variante alla DIA n. 03/2009;
- 31) Certificato di Collaudo Finale prot. n.1636 del 05.03.2010;
- 32) Contratto di affitto d'azienda.

Repertorio n.ro 50239.-

Raccolta n.ro 14829.-

INTEGRAZIONE AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Bergamo, il 04 luglio 2018.-

REGISTRATO BERGAMO 1

Tra le Parti:

il 10/07/2018

"D. B. TRADING S.R.L." - in fallimento - con sede legale in Casazza

n.26749 s. 11

(BG), Via Don Carlo Seghezzi sn, capitale sociale di Euro 300.000,00.=

€ 445,00

interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo

con il numero di Codice fiscale 00888970159 ed al n.ro 142518 R.E.A.,

in persona del Curatore Fallimentare dott.:

- LEIDI Marco, nato a Bergamo il 16 agosto 1971, domiciliato per la

carica in Bergamo, Via Pietro Ruggeri da Stabello n.28, a questo atto

autorizzato giusta provvedimento del Giudice Delegato in data 25

giugno 2018, che in copia conforme all'originale si allega al presente

atto sotto la lettera "A";

e

[REDACTED] capitale sociale di Euro 10.000,00.=, iscritta nel Registro

delle Imprese di Bergamo con il numero di Codice fiscale

[REDACTED] in persona del proprio Ammini-

stratore Unico e legale rappresentante signora:

[REDACTED]

nel presente atto definite congiuntamente "Parti" e ciascuna singlar-

mente "Parte".

PREMESSO CHE

a) con atto in data 06 ottobre 2017 rep.n.ro 155015/66857 autenticato dal Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo il 03.11.2017 al n.ro 40929 Serie 1T, tra le società "D. B. TRADING S.R.L." - in bonis - [REDACTED]

[REDACTED] stato stipulato il contratto di affitto di ramo d'azienda avente ad oggetto il commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli con durata di 9 (nove) mesi e canone di Euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero) mensile;

b) con atto in pari data registrato a Bergamo il 20.10.2017 al n.ro 4722 Serie 3T, tra le medesime società "D. B. TRADING S.R.L." - in bonis

- [REDACTED]
[REDACTED] è stato stipulato il contratto di locazione del capannone ove viene esercitato il ramo d'azienda concesso in affitto di cui alla lettera a);

c) i contratto di affitto di ramo d'azienda e di locazione scadono il prossimo 06 luglio 2018 ed è intenzione delle parti prorogarne la durata, con riconduzione del contratto di locazione tra i rapporti inclusi nel contratto d'affitto d'azienda;

d) con sentenza n. 28/2018 emessa dal Tribunale di Bergamo in data 1° febbraio 2018 è stato dichiarato il fallimento della società "D. B. TRADING S.R.L.", con la quale è stato nominato il Curatore Fallimentare nella persona del dott. LEIDI Marco;

e) la società [REDACTED] ha stipulato in data 23 ottobre 2017 l'atto di variazione alla polizza assicurativa multirischi n.

████████████████████ con la Compagnia Unipol Sai Spa per i danni che i beni aziendali dovessero subire a causa di incendio, scoppio, furto e responsabilità civile, con vincolo della relativa polizza a favore del proprietario;

f) il contratto di locazione finanziaria UBI LEASING N. ██████████ pendente alla data del fallimento, è tutt'ora sospeso ai sensi dell'art. 72 L.F.;

g) il comitato dei creditori del fallimento "D. B. TRADING S.R.L." ha autorizzato il curatore in data 21 e 22 giugno 2018 a subentrare nei contratti di cui alla lettera a) ed a prorogarne la durata di 12 mesi.

CIÒ PREMESSO

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1) Ferma ogni altra e diversa pattuizione di cui al contratto d'affitto di ramo d'azienda del 06 ottobre 2017, sopra citato, cui espressamente si rinvia, le parti convengono che:

- **l'art. 1.2 è così sostituito** (con stralcio del passo che sarà oggetto di separato contratto di locazione immobiliare):

"Il Ramo d'Azienda comprende:

a) l'immobile di Casazza (BG), distinto al NCT del Comune di Casazza, al fg. 9, map. 2390, foglio 9, mapp. 2136, Comune di Casazza al fg. 4, mapp. 2136, sub 702, fg. 4, mapp. 2136, sub 703, via Nazionale, fg. 4, mapp. 2136, sub 704 e fg. 4, mapp. 2136, sub 701, meglio indicato nell'allegato A;

b) tutte le certificazioni e le autorizzazioni amministrative relative al Ramo aziendale;

c) i beni elencati nell'allegato B, nonché quelli strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa;

d) il contratto di locazione finanziaria UBI LEASING N. 6088640, nonché quelli strumentali all'esercizio del medesimo ramo;

e) i dipendenti di cui all'allegato C.

I beni di cui agli allegati A e B sono stati meglio individuati e descritti nella perizia redatta in data 04 giugno 2018 dal Geom. Franco Magni nell'interesse del fallimento, alla quale le Parti fanno espresso riferimento per la loro individuazione.";

- l'art. 2.1 è così sostituito (con aumento del canone per ricomprendervi la quota relativa alla locazione dell'immobile):

"Nella prospettiva della imminente presentazione, da parte di Del Bello, di un concordato preventivo di tipo liquidatorio le parti hanno concordato, per il presente affitto, un canone mensile pari ad Euro 11.000,00 (undicimila/00), oltre ad Iva.

E' espressamente fatta salva la facoltà insindacabile degli Organi della Procedura di recedere dal presente contratto, ove non ritenuto funzionale agli interessi dei creditori, dandone comunicazione via pec, con effetto immediato salvo gli stretti tempi tecnici di riconsegna del ramo aziendale.";

- dopo l'art. 2.3 è aggiunto il seguente art. 2.4:

"Le parti concordano che il canone mensile sarà ridotto ad Euro 8.000,00 (ottomila/00), oltre ad Iva, in caso di cessazione – a qualunque titolo – del contratto di leasing sottoscritto con UBI LEASING n. [REDACTED] sia per fatto della concedente sia in caso di scioglimento

del contratto deciso insindacabilmente dal Curatore; in ogni caso resteranno acquisiti al fallimento i canoni medio tempore versati da

- l'art 4.2 è così sostituito (con aumento della durata dell'affitto):

"Il contratto d'affitto avrà durata di 21 mesi, decorrente dalla data di efficacia, essendo preordinato a salvaguardare la continuità aziendale e i valori anche immateriali nell'interesse dei creditori, nonché i livelli occupazionali, in funzione della procedura competitiva che sarà disposta dal Curatore.";

- dopo l'art. 7.1 ultimo punto è aggiunto il seguente punto:

"- a restituire i beni eventualmente rivendicati da terzi, senza che ciò comporti alcun diritto di indennità di sorta a favore o di riduzione del canone.";

- l'art. 7.2 è così sostituito:

"Le spese per manutenzioni e riparazioni di carattere ordinario dei beni saranno a carico e cura **[redacted]**, con diritto del fallimento di ritenere tali opere senza indennizzo.";

- l'art. 11 è così sostituito:

"La società **[redacted]** si riserva di formulare un'offerta irrevocabile di acquisto dell'azienda, ad esclusione dell'immobile, entro il dodicesimo mese di efficacia del presente contratto d'affitto ed a partecipare alla gara che nel frattempo dovesse essere indetta dal fallimento per la vendita dell'azienda. La proposta d'acquisto prevederà che dal corrispettivo siano detratti i pagamenti che **[redacted]** avrà effettuato a terzi in relazione a passività escluse dal Ramo d'A-

azienda (quali, a mero titolo esemplificativo, liquidazioni di TFR ai dipendenti e competenze varie anteriori alla data di decorrenza del contratto di affitto), ove non già compensati con quanto dovuto a titolo di canone d'affitto d'azienda.";

- dopo l'art. 13.3 è aggiunto il seguente art. 13.4:

"In caso di mancata riconsegna [redacted] sarà tenuta a pagare, a titolo di penale, la somma di Euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) giornalieri, fatti salvi i maggiori danni."

2) Le spese e le imposte del presente atto, sono a carico [redacted]

S [redacted]

F.to: Leidi Marco
[redacted]

* * *

Repertorio n.ro 50239.-

Raccolta n.ro 14829.-

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dott. ANDREA LETIZIA Notaio in Gandino (BG) ed iscritto al Collegio Notarile di Bergamo

CERTIFICO

che i signori:

- LEIDI Marco, nato a Bergamo il 16 agosto 1971, domiciliato per la carica in Bergamo, Via Pietro Ruggeri da Stabello n.28, quale Curatore Fallimentare della società:

"D. B. TRADING S.R.L." - in fallimento - con sede legale in Casazza (BG), Via Don Carlo Seghezzi sn, capitale sociale di Euro 300.000,00.=

interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo con il numero di Codice fiscale 00888970159 ed al n.ro 142518 R.E.A., autorizzato alla firma del presente atto;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

[REDACTED]
[REDACTED] iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo con il numero di Codice fiscale [REDACTED] munita degli occorrenti poteri;

della cui identità personale e qualità sopra menzionate io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le loro firme, in calce e a margine del suesteso atto, alle ore tredici, atto da me Notaio letto alle parti.

Bergamo, nel mio studio secondario in Piazzale della Repubblica n.1, il quattro luglio duemiladiciotto.

F.to Andrea Lefizia Notaio (luogo sigillo)

* * *

SPAZIO IN BIANCO ANNULLATO

Allegato "A" L. n. 50239/14 239 Dep.

FALL. 18/2018 R.F. - D.B. TRADING SRL

IL GIUDICE DELEGATO

letta l'istanza del curatore;

visto il parere favorevole espresso dal comitato dei creditori.

AUTORIZZA

il Curatore a sottoscrivere l'atto di integrazione di affitto di ramo d'azienda di cui all'istanza.

Bergamo, 05 giugno 2018

Il Giudice Delegato

Dot. Giovanni Fenzler

SPAZIO IN BIANCO ARROLIATO

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22, comma 2, D.Lgs. 7 marzo 2005 n.82, che si trasmette ad uso copia parte.

Gandino il, 10 luglio 2018.-