Tribunale di BERGAMO

PROCEDURA FALLIMENTARE

SAN PAOLO SOCIETA' AGRICOLA

A RESPONSABILITA' LIMITATA

Via Giacomo Puccini n. 5 – 24060 San Paolo d'Argon (BG)

n. 57/2019 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magrì

Curatore fallimentare: Rag. Renato Salerno

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI e MOBILI

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**
Codice Fiscale: MCHRRT75P64H910V
Partita IVA: 03156370169
Studio in: Via Molino di Sopra n. 3 – 24030 Paladina (BG)
Telefono: 035-636217 – 3472447206
Email: micheli_roberta@alice.it
Pec: roberta.micheli@geopec.it

Geom. Roberta Micheli

Indice

1 GENERALITA' E PREMESSE 4
1.1 La natura e i limiti dell'incarico 4
1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate 4
1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione 4
1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata 5
2 TERRENI E COMPLESSO SERRICOLO IN COMUNE DI GUAGNANO (LE) 6
2.1 L'identificazione e la regolarità catastale 6
2.2 Confini 6
2.3 Stato di possesso 7
2.4 L'inquadramento urbanistico 7
2.5 La provenienza 8
2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli 8
2.7 La descrizione e la consistenza 9
2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato 14
3 ALTRI BENI MOBILI 15
4 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE 17

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 LA NATURA E I LIMITI DELL'INCARICO

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, è stato affidato alla sottoscritta, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione, delle unità immobiliari in capo alla società **SAN PAOLO SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA**, con sede in San Paolo d'Argon (BG) Via Giacomo Puccini n. 5.

1.2 I DOCUMENTI, I DATI E LE FONTI UTILIZZATE

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

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- I contratti d'affitto e di compartecipazione;
- Il Certificato di Destinazione Urbanistica;
- I documenti relativi al trattore sito in Treviglio (BG).

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizioni di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

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

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata sulla scorta della documentazione visionata presso i Pubblici Uffici.

1.4 I CRITERI E LA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE APPLICATA

Per quanto riguarda gli immobili, è opportuno ricordare che l'aderenza agli standard stabiliti dal ***Codice delle Valutazioni Immobiliari"*** edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio *2011* e alle ***" Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"*** di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, comporta necessariamente l'adozione di metodologie di valutazione in grado non solo di rendere i contenuti del Rapporto di Valutazione Immobiliare dimostrabili e verificabili da terzi, ma soprattutto devono presentare criteri di uniformità e non essere in disaccordo con quanto desunto dagli standard valutativi internazionali. E' con questi presupposti che il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita (cessione liquidatoria) degli immobili è stato ricercato, attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto ***"comparativo diretto",*** o meglio conosciuto come ***"***Market Comparison Approach" (MCA o SCA), basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni similari caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Tale procedimento, infatti, stabilisce che il valore di un bene immobile deve essere determinato dopo un'attenta analisi e comparazione tra lo stesso ed altri immobili detti comparabili. Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del soggetto e dei comparabili porta in primo luogo alla applicazione degli aggiustamenti ed in secondo alla costituzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore probabile attuale di mercato dell'immobile in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi). La superficie utile ragguagliata è stata rilevata utilizzando la cartografia di progetto e/o catastale e 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. La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;

- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;
- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuta, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

2 TERRENI E COMPLESSO SERRICOLO IN COMUNE DI GUAGNANO (LE)

2.1 L'IDENTIFICAZIONE E LA REGOLARITÀ CATASTALE

Quota 1/1 di piena proprietà di terreni destinati all'esercizio delle attività agricola siti nel Comune amministrativo e censuario di Guagnano (LE), frazione Contrada Masseria Marini, CT, foglio **4**:

- **mappale 111** di are 458.85;
- **mappale 113** di are 11.00;
- **mappale 147** di are 35.65;
- **mappale 148** di are 84.40;
- **mappale 149** di are 33.90;
- **mappale 159** di are 1.15 fabb. diruto.

2.2 CONFINI

Si descrivono i confini delle unità immobiliari:

- **mappale 111**: strada comunale, mapp. 125, mapp. 113, mapp. 112, mapp.147.

- **mappale 113**: mapp. 151, mapp.185, mapp. 111.
- **mappale 147**: strada comunale, mapp. 111, mapp.112, mapp. 148.
- **mappale 148**: strada comunale, mapp. 147, mapp. 112, mapp. 149.
- **mappale 149**: strada comunale, mapp. 148, strada.
- **mappale 159**: mapp. 155, mapp. 168, mapp. 156.

2.3 STATO DI POSSESSO

Le serre sono installate su terreni che San Paolo Agricola a r.l. ha avuto in affitto in forza di Contratto di Affitto di Fondo Rustico in data 29 giugno 2010, registrato a Lecce in data 15 luglio 2010 al n. serie 3, per una durata di anni 15 quindi con scadenza nell'annata agraria 2025, canone annuo euro 4.500,00.

Con Contratto di compartecipazione agraria datato 19 febbraio 2019 è stata ceduta in compartecipazione l'attività di coltivazione dei terreni di proprietà e di quelli avuti in affitto, compreso l'utilizzo delle serre e delle attrezzature alla Società

. Durata del contratto dal 31 luglio 2019 al 31 dicembre 2020. Importo stabilito per la concessione € 10.000,00 ogni semestre.

2.4 L'INQUADRAMENTO URBANISTICO

In data 25 luglio 2019 l'Ufficio Tecnico del Comune di Guagnano (LE) ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di stima.

I terreni fanno parte della zona produttiva "E" del vigente PRG, destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole.

COMUNE DI GUAGNANO

PROVINCIA DI LECCE

P.zza Maria SS. Del Rosario – tel. 0832/704021 – fax 0832/704646 – protocollo.comuneguagnano@pec.rupar.puglia.it

UFFICIO TECNICO – Urbanistica - Edilizia Privata

Rif.bollo 01190561056113 del 24/07/2019

Prot. n°5132 del 25/07/2019
CDU: 68/2019

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE DELSETTORE TECNICO

VISTA la domanda in data 26/06/2019 (prot.n°4379), inoltrata dalla geom. MICHELI Roberta, nata a San Giovanni Bianco (BG) il 24/09/1975 e residente in Paladina (BG) alla via Molino di Sopra n°3, in qualità di perito incaricato dal Tribunale di Bergamo, Fallimento San Paolo Agricola a r.l., diretta ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica di terreni sito in agro di Guagnano, distinti in Catasto:

Località	Foglio	Particella	Are	Note
	4	111	458,85	
	4	113	11,00	
	4	147	35,65	
	4	148	84,40	
	4	149	33,90	
	4	159	1,15	Fabbr.diruto

VISTO il vigente P.R.G. approvato con Delib. G.R. n. 1116 del 06.08.2005;
VISTO il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380), coordinato ed integrato dal Decreto Legislativo 27.12.2002 n° 301;
VISTO il PPTR come adottato con Delibera G.R. n. 1435 del 02.08.2013 (pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013) successiva Delibera G.R. n. 2022 del 29.10.2013 e Delibera G.R. di approvazione definitiva n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015);
VISTA la ricevuta di versamento Unicredit, di € 20,60, n°bollettino 9205550900003844425 del 24/07/2019 intestato alla Tesoreria comunale, quale versamento per diritti di segreteria;
VISTO il Dlg. 18.Agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.);

C E R T I F I C A

che i terreni sopra riportati **fanno parte della zona produttiva "E"** del vigente PRG, destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole con la seguente normativa principale:

Intervento edilizio diretto

Lotto minimo 5.000 mq
Indice di copertura 0.015 mq/mq
Indice fabbr. Fondiario 0.05 mc/mq
Altezza max. 8.00

Normativa principale vigente in virtù delle norme di salvaguardia contenute nella delibera CC n. 13 del 13.03.2014 di adozione della variante all'art. 13/D delle N.T.A. del vigente P.R.G.:
Intervento edilizio diretto
Lotto minimo 6.300 mq
Indice di copertura 0.015 mq/mq
Indice fabbr. Fondiario 0.05 mc/mq
Altezza max. per fabbricati rurali 8.00 ml
Altezza max. per fabbricati residenziali 5.50 ml
Verde agricolo minimo: 80% della superficie del lotto
Distanza dai confini minimo: 5.00 ml.
Distanza tra fabbricati: somma delle altezze di fabbricati prospicienti;
Parcheggi: 20 mq. Per ogni 100 mc. di volume edificato,

le stesse zone sopra descritte,
- ✓ non risultano comprese tra i siti di importanza comunitaria (S.i.c.) ai sensi della direttiva comunitaria n. 92/43/CEE e n. 79/409CEE;
- ✓ non risultano comprese tra le aree protette nazionali e regionali ai sensi delle LL.RR. 19/97, 394/91 e 27/98;
- ✓ non sono incluse nel PPTR come adottato con Delibera G.R. n. 1435 del 02.08.2013 (pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013) successiva Delibera G.R. n. 2022 del 29.10.2013 e Delibera G.R. di approvazione definitiva n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015;
- ✓ non sono incluse nella Carta idrogeomorfologica della Puglia aggiornata al 18/02/2016 con Disposizione n°1 del Registro delle disposizioni dell'Autorità di Bacino della Puglia;
- ✓ non ricadono in area perimetrata dall'Autorità di Bacino della Puglia per il Piano di Assetto idrogeologico (PAI);
- ✓ non risulta compresa tra le zone umide di importanza avifaunistica;

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentito dalla legge.-.

Il Tecnico Istruttore
ing.j Francesco Panna

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO
ing. Gianluigi RIZZO

Firmato digitalmente da:Francesco Panna
Organizzazione:COMUNE DI GUAGNANO/80011200757
Data:25/07/2019 08:29:55

Firmato digitalmente da:Gianluigi Rizzo
Organizzazione:COMUNE DI GUAGNANO/80011200757
Data:26/07/2019 11:34:42

L'installazione delle serre è stata eseguita a fronte di Permesso di Costruire n. del 28/09/2007 prot. n. , Pratica Edilizia n. .

2.5 LA PROVENIENZA

Atto di compravendita del 4.08.2011 n. Rep. Notaio Andreina De Nunzio di Galatone, trascritto a Lecce in data 5.08.2011 ai nn. .

2.6 I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Gravame indicato nell'atto di provenienza:

- servitù di elettrodotto a favore ENEL S.P.A. trascritta, a Lecce, in data 27.02.1991 ai nn. , limitatamente ai mappali 111 e 113.

I beni risultano inoltre gravati da:

- Ipoteca volontaria nn. del 29.02.2012 (atto del 27.02.2012 n. Repertorio Notaio Filippo Calarco di Bergamo)

a favore:

;

contro: SAN PAOLO SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA e

somma iscritta: Euro 3.660.000,00;

somma capitale: Euro 1.830.000,00;

scadenza non precisata;

grava anche su beni della coobbligata;

- Ipoteca volontaria nn. del 29.02.2012 (atto del 27.02.2012 n. Repertorio Notaio Filippo Calarco di Bergamo)

a favore

;

contro: SAN PAOLO SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA e

somma iscritta: Euro 500.000,00

somma capitale: Euro 250.000,00

scadenza non precisata;

grava anche su beni della coobbligata;

- Ipoteca volontaria nn. del 29.02.2012 (atto del 27.02.2012 n. Repertorio Notaio Filippo Calarco di Bergamo)

a favore:

;

contro: SAN PAOLO SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA e

;

somma iscritta: Euro 500.000,00

somma capitale: Euro 250.000,00

scadenza non precisata;

grava anche su beni della coobbligata;

- Preliminare di vendita nn. del 8.08.2016 (atto del 5.08.2016 n. Repertorio Notaio Federico Tassinari di Imola)

a favore: ;

contro: SAN PAOLO SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA e

;

atto definitivo da rogitarsi entro il 31.12.2016, prorogabile di 6 mesi in 6 mesi, ma non oltre il 30.06.2018;

grava anche su beni della coobbligata.

2.7 LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

TERRENI

I terreni di proprietà della Società San Paolo Agricola mapp. 113, 111, 147, 148, 149 si trovano sulla Strada Comunale Guagnano – Cellino San Marco, sono contigui, di fatto rappresentanti un unico lotto ampio della superficie complessiva di **62.380,00 mq**.

Risulta agevole il collegamento con la viabilità provinciale, regionale e nazionale e dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione ed i rifornimenti.

Alla data del sopralluogo i terreni, non recitanti, pianeggianti, risultavano arati e ottimamente sistemati superficialmente in buono stato di pulizia, opportunamente dotato di sistemi di scolo primari e secondari per la regimazione delle acque in eccesso, inseriti in zona occupata principalmente da vigneti.

Il mappale 159 rappresenta invece una porzione di fabbricato - vecchia masseria - che ormai mantiene solo la facciata fronte strada di campagna mentre le restanti murature risultano crollate.

COMPLESSO SERRICOLO

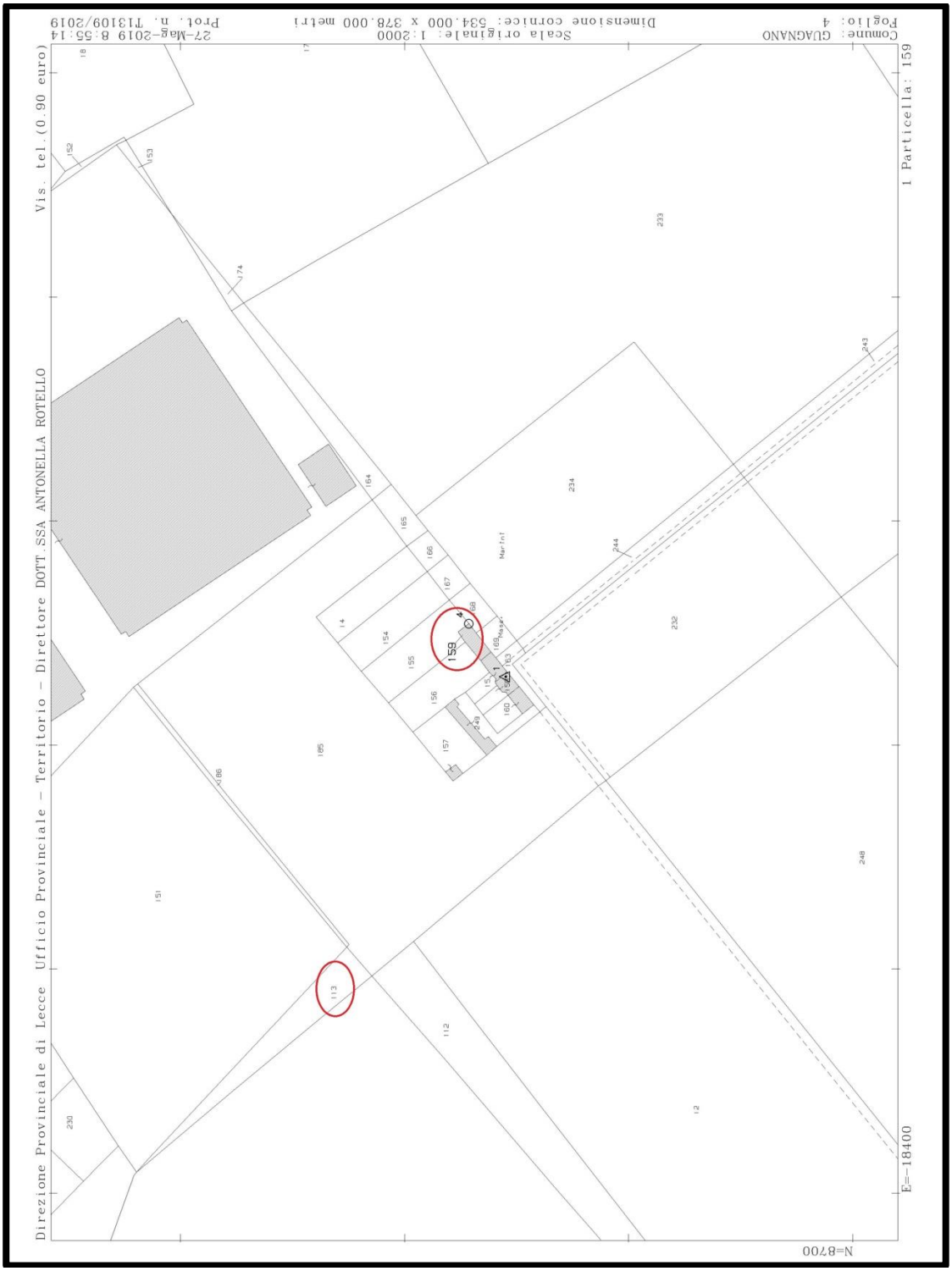
Si tratta del complesso di serre, costituenti una parte consistente del capitale fondiario dell'azienda, di tre gruppi diversi per composizione e natura e epoca che si sviluppano su circa 7 ettari di terreno; a seguito delle calamità naturali abbattutesi nella zona nel mese di gennaio e una invece più recentemente, circa 4.000,00 mq risultano danneggiate (campate piegate).

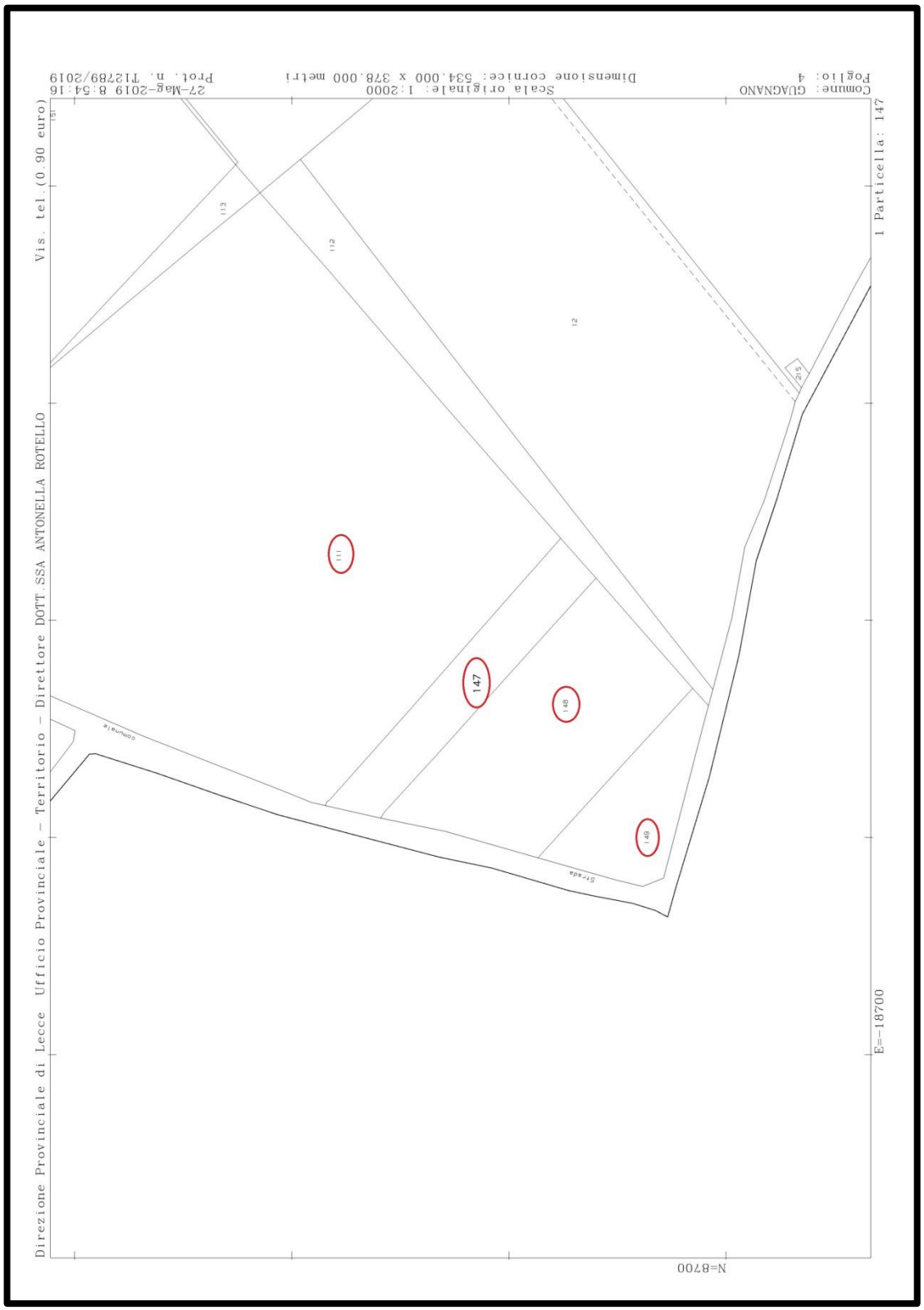
Risultano essere di proprietà anche le tubazioni dell'impianto idrico nel tratto che parte dall'ingresso della campata e corre lungo tutta la serra (attualmente la rete collega l'impianto di osmosi posto su terreno di altra proprietà all'impianto di fertirrigazione e poi si canalizza verso le serre). Le serre sono state suddivise in tre gruppi omogenei tenendo conto principalmente della tipologia costruttiva:

- Serre GH5-GH6. Si tratta di serre multicampata, apribili sul tetto, di grandi dimensioni per la coltivazione di "baby leaf" a difesa integrata, con struttura metallica in ferro zincato;
- Serre OG1-OG2-OG3. Serre realizzate con struttura portante in profilato metallico zincato, copertura a volta e pianta rettangolare, prive di film polietilenico, realizzate per la coltivazione di "baby leaf" in fuori suolo. Le superfici sono le seguenti: OG1 mq 2.700,00, OG2 e OG3 mq 7.500,00 complessivi. Si specifica che la serra OG3 è da completare ma con materiale a terra per l'ultimazione dei lavori.
- Serre PIC da 1 a 26. Serre multi campata realizzate con struttura portante in profilato metallico zincato, copertura a volta e pianta rettangolare con possibilità di montaggio telo meccanico, prive di film polietilenico, ideali per la produzione di valerianella. Le superfici sono le seguenti: PIC da 1 a 25 mq 2.500,00 cad., PIC 26 da mq 1.600,00.

A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTI DI MAPPA




Direzione Provinciale di Lecce Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT.SSA ANTONELLA ROTELLO
Vis. tel.(0.90 euro)
27-Mag-2019 8:54:16
Prot. n. T127789/2019
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: GUAGNANO
Foglio: 4
1 Particella: 147
N=8700
E=-18700
Strada
Comunale
111
112
113
12
147
148
149
205
151

Documentazione fotografica

I terreni	I terreni
Le serre	Le serre
La porzione di masseria	La porzione di masseria

Le serre	Le serre

2.8 LA RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

I lotto è ubicato in posizione favorevole dal punto di vista dei collegamenti viari, con le strade provinciali, regionali e nazionali il che rende particolarmente agevole i trasferimenti delle merci in arrivo ed in partenza.

Le serre sono abbastanza funzionali e dotate dei più importanti accessori che ne garantiscono ancora una buona funzionalità ad esclusione delle parti danneggiate dagli eventi atmosferici eccezionali avuti nell'anno 2019.

Le più accreditate teorie estimative riducono a due i metodi fondamentali per pervenire al valore di mercato di un bene: il metodo detto della "stima sintetica" e quello della "stima analitica". Mentre il primo meglio si adatta alla ricerca del più probabile valore di un bene avulso dal concetto di produttività inteso come fornitore di un reddito più o meno duraturo, l'altro metodo si rivolge alla ricerca di valori che provengano più dalla possibilità, per i beni, di fornire redditi più o meno duraturi in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche possedute.

Nel caso in questione non si ritiene adeguato applicare il metodo della così detta "stima analitica" ma si riscontra maggiore adeguatezza, nel metodo di "stima sintetica" che è quello al quale il perito si riferirà.

La "stima sintetica" altro non è che pervenire al valore cercato confrontando tra loro beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare valori mediamente validi.

Poiché la richiesta della committente si indirizza in modo specifico ai valori distinti dei due cespiti (terreno e serre), viene orientato in tal senso il procedimento estimativo.

Per quanto attiene il lotto di terreno, utilizza il così detto metodo di sima "comparativa", analizzando operazioni di compravendita delle quali sia venuto a conoscenza ed interessanti beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche.

Il valore unitario che si utilizza, tiene naturalmente conto dei comodi e dei gravami così come descritti e proviene dalla comparazione con altre realtà simili esistenti in zona.

Per quel che riguarda le serre, è stata eseguita una indagine di mercato e sono stati sentiti gli operatori del settore e le industrie che sono specializzate nella costruzione di strutture serricole e/o che ne conoscono i costi.

c) <u>Conteggi estimativi</u>

1) Terreno

- Superficie lotto mq 62.495,00
- Valore unitario medio €/mq 1,00
- Valore complessivo € 62.495,00

2) Serre

A) serre GH5 e GH6 – superficie	*mq. 20.000,00*
Serre danneggiate – superficie	*mq. 2.000,00*
Valore unitario	€ 8,00
Valore complessivo	€ 144.000,00
B) serre OG1-OG2-OG3 (quest'ultima da completare) – superficie	*mq.10.200,00*
Valore unitario	€ 6,50
Valore complessivo	€ 66.300,00
C) N. 26 serre PIC – superficie	*mq.64.100,00*
Serre danneggiate – superficie	*mq. 2.000,00*
Valore unitario	€ 6,50
Valore complessivo	€ 403.650,00

Riepilogando, il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti è:

- **TERRENO € 62.500,00**
- **COMPLESSO SERRICOLO € 614.000,00**

  per un totale di € 676.500,00 (seicentosettantaseimilacinquecento/00).

3 ALTRI BENI MOBILI

Difficile la ricostruzione dei cespiti di proprietà dell'Azienda.

In data 21 febbraio 2020 il ha consegnato alla sottoscritta l'elenco definitivo dei beni di proprietà, che vengono indicati e valorizzati nelle tabelle che seguono.

Beni mobili siti in Treviglio (BG) – Fraz. Castel Cerreto – Via Pontirolo n. 78:

Descrizione	***Foto***	***Valore attribuito €***
Trattore NEW HOLLAND Tipo AG Telaio n. ZBAG01588 Targa BJ 498A Ore lav.: 23.483 Con frizione e gomme da sostituire		3.000,00
	Totale beni siti in Treviglio (BG)	**3.000,00**

Beni mobili siti in Guagnano (LE):

Descrizione	***Foto***	***Valore attribuito €***
Carrello elevatore OM in pessime condizioni		0,00
Nastro usato		3.000,00
Lavatrice usata		3.000,00

Trattrice agricola TN90F NEW HOLLAND – da revisionare, fermo da tempo		3.000,00
Rullo seminatrice		100,00
Bruciatori per produzione aria calda serra da rottamare		0,00
Totale beni siti in Guagnano (LE)		**9.100,00**

Vengono indicati a cespite anche i materiali definiti "di consumo" destinati a Treviglio (BG) e Guagnano (LE) quali, parti di impianto di irrigazione, accumulatori termici, collegamenti di impianti, quadro inverter etc., imballaggi vari che non sono stati inventariati ma il cui valore ad oggi è certamente pari a € 0,00.

4 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto la presente perizia di stima dei beni immobili e mobili acquisiti all'attivo fallimentare.

I valori attribuiti vengono indicati nel prospetto che segue:

Descrizione	Valore attribuito €
Terreni e complesso serricolo in Guagnano (LE)	676.500,00
Beni mobili in Treviglio (BG)	3.000,00
Beni mobili in Guagnano (LE)	9.100,00
Sommano €	**688.600,00**

Paladina, 4 marzo 2020

L'Esperto incaricato
(Geom. Roberta Micheli)