

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

- Procedura di fallimento n. 137/2017  
Nord Premiscelati s.r.l. in Liquidazione
- Giudice Delegato Dott.ssa Giovanna Golinelli
- Curatore Dott. Franco Cannizzo

Relazione di stima beni Mobili in Comune di Averara

Premesse

Lo scrivente Sig. Spina Feliciano residente a Scanzorosciate in via Gavarno 16/C esperto del settore MACCHINARI PER INDUSTRIA DEL TRATTAMENTO DEGLI INERTI E PREMISCELATI in quanto provvisto di esperienza ventennale nella progettazione e valorizzazione di tali impianti per aziende internazionali, veniva incaricato dal Curatore della procedura di fallimento sopra indicata, Dott. Franco Cannizzo di procedere alla stesura di relazione di stima dei beni mobili facenti parte dell'attivo della stessa situati in Comune di Averara presso la sede operativa della società Premiscelati s.r.l.

Il sottoscritto accettato l'incarico e preso contatto con il Curatore, si disponeva all'inizio delle operazioni peritali mediante primo accesso presso i luoghi ove si trovano i beni oggetto di trattazione, per poi effettuare ulteriori accessi, verifiche ed acquisizione di documentazione tecnica utile allo svolgimento dell'incarico.

**Argomenti trattati :**

Beni Immobili

- 1) Formazione lotti con Identificazione preliminare beni oggetto di trattazione
- 2) Descrizione Impianto

- 3) Criteri di stima adottati
  - 4) Elenco / Tabella con valorizzazione e riscontro fotografico
  - 5) Riepilogo Generale
  - 6) Allegati
- 

### **1) Formazione lotti con identificazione preliminare beni oggetto di trattazione**

Riferirsi all'allegato (2) contenente schede complete degli impianti

### **2) Descrizione Impianto**

Impianto di produzione di premiscelati, malte e malte collanti per industria edilizia composto da diverse aree di produzione che sono interconnesse tra di loro come da schede allegate al punto 1

Gli impianti sono studiati per avere la massima flessibilità avendo oltre 200 possibili ricette per i differenti tipi di premiscelati.

Gli impianti sono composti da una mescolanza di macchine che sono state acquistate nel tempo e macchine che [REDACTED] ha costruito presso le proprie officine di manutenzione, tali macchine non sono dotate di certificazione CE, o non credo lo possano essere essendo state costruite da una azienda che non possiede tale tipo di certificazione.

La valorizzazione generale degli impianti tiene conto dello stato di manutenzione che risulta essere buono, della planimetria degli impianti che risulta essere talvolta angusta, della flessibilità produttiva degli impianti. Tale valorizzazione è frutto di una ricerca dei valori di macchine uguali o analoghe sul mercato degli usati e non tiene conto della parte legata alle strutture, impalcati, sili che sono da considerarsi a parte.

Il valore indicato esclude le parti a magazzino ricambi e i magazzini delle macchine mobili per i quali si suppone ci sia un inventario aggiornato.

Non sta a me definire il valore del know-how produttivo in quanto ogni impianto è costruito e modificato per le diverse necessità del mercato, resta di fatto un impianto molto flessibile.

### **3) Criteri di stima - Valori**

Alla luce delle caratteristiche dei beni esaminati, di quanto emerso in occasione dei sopralluoghi, delle varie considerazioni generali e specifiche, criticità di varia natura evidenti e non, e delle varie argomentazioni riferite e commentate nei capitoli precedenti.

E' importante sottolineare la "forte relazione "esistente tra i beni oggetto di trattazione e la sede in cui avvengono le attività produttive in quanto è fortemente presumibile ipotizzare che la "migliore" valorizzazione sarà subordinata allo svolgimento e continuità dei processi produttivi all'interno delle stesse strutture ed infrastrutture in cui attualmente si trovano. Condizione forse indispensabile per scongiurare indifferenza di interesse all'acquisto dei beni qui valorizzati, se infatti non ci saranno le condizioni di "continuità" sopra esposte le valorizzazioni sotto indicate potranno subire un forte valore al ribasso nel caso di vendita separata dei beni, dovuta agli oneri importanti di smontaggio e trasporto degli stessi.

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione del presumibile valore di mercato dei beni oggetto di trattazione, quelle peculiarità intrinseche ed estrinseche che, durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali, si sono rivelate utili al fine di

riconoscere e ragguagliare i parametri e principi di valore elaborati secondo le metodologie di stima specificate nei capitoli precedenti.

Tra le varie specifiche in aggiunta a quanto esposto nei capitoli precedenti, si elencano le seguenti:

- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi con particolare riferimento all'accessibilità delle stesse, talvolta difficile.
- Situazione attuale del mercato in relazione alla tipologia dei beni ed all'appetibilità ed interesse economico che possono rivestire in sede di compravendita
- Quanto altro possa aver influito, negativamente oppure positivamente, sulle valutazioni ragguagliate tramite l'applicazione di coefficienti correttivi alle circostanze specifiche e particolarità che riguardano le proprietà.
- Sono state eseguite Indagini conoscitive basate sulle caratteristiche tecniche delle macchine e loro anzianità, rapportate con valori di mercato correnti di usati aventi analoghe caratteristiche, opportunamente ridotti in considerazione della necessità di interventi relativi alla sicurezza per poter mettere gli impianti in sicurezza.
- Sono state in ogni caso esaminate le particolarità specifiche, ed applicati ai parametri di valore unitario ribassamenti prudenziali, per le ragioni più avanti specificate, per la determinazione definitiva del valore base d'asta.
- Risulta d'altro canto importante indicare che lo stato attuale degli impianti è in parte non conforme con le attuali norme vigenti in relazione alla sicurezza del lavoro. L'impianto risulta essere stato costruito in varie fasi e questo lo si evince dalla mancanza talvolta di accessi di manutenzione aventi requisiti di legge minimi, questo potrà es-

sere ovviato con interventi mirati in alcune aree di difficile accesso in questo momento.

Alla luce di quanto sopra, esaminate anche le caratteristiche di tipo economico che influiscono sulla individuazione di quello che si può ritenere il valore attendibile dei beni, calcolato a corpo secondo i criteri sopra espressi, sono stati determinati i valori di seguito riportati.

**Lotto 1 – valore base d'asta Euro**

615,900 Euro\*

Valore di stima commerciale Euro

**Valore prudenzialmente ribassato per base d'asta** per l'assenza della garanzia sulla presenza di eventuali vizi ed evizioni di qualsiasi natura non opponibili all'acquirente aggiudicatario per diverse quantità, mancanza o diversa di qualità e/o presenza di difformità di qualsiasi natura, per incombenze e oneri di qualsiasi genere gravanti sui beni, e per qualsiasi altro motivo non considerato, anche se occulto oppure non evidenziato in perizia, oltre che per l'incertezza sui reali tempi di realizzo.

\*Il valore indicato è riferito alle macchine ubicate nel contesto produttivo, nel caso di valutazione fuori contesto il valore sarà da considerare ridotto di una quota di circa il 20% rispetto a quanto indicato

Allegati:

- (1) Tabelle elenco beni suddivise in lotti e valorizzazione di ogni gruppo di beni (Computo metrico)
- (2) Schemi di flusso globali impianto con identificazione aree produttive e identificazione dei lotti
- (3) Documentazione fotografica

Bergamo 10 Giugno 2019

Feliciano Spina

*Spina Feliciano*

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

- Procedura di fallimento n. 137/2017  
Nord Premiscelati s.r.l. in Liquidazione
- Giudice Delegato Dott.ssa Giovanna Golinelli
- Curatore Dott. Franco Cannizzo

\*

- Relazione di stima - 1.1 -

Beni immobili in Comune di Averara con aggiornamento parziale dati catastali.

Premesse

Lo scrivente architetto Renato Talamo iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Bergamo al n. 572 ed all'elenco speciale dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato dal Curatore della procedura di fallimento sopra indicata, Dott. Franco Cannizzo di procedere alla stesura di relazione di stima dei beni immobili facenti parte dell'attivo della stessa situati in Comune di Averara, Santa Brigida e Masate. La presente relazione tratta i beni in Comune di Averara.

Il sottoscritto accettato l'incarico si disponeva all'inizio delle operazioni peritali mediante primo esame della documentazione resa disponibile riguardante i beni in questione, per poi procedere agli accessi presso i pubblici uffici, ai sopralluoghi ed a quanto altro più specifico necessario all'assolvimento dell'incarico.

La presente relazione, che aggiorna la precedente in cui si segnalava la necessità di apportare alcuni aggiornamenti catastali, effettuati questi ultimi, riporta gli argomenti trattati ed esposti nella relazione depositata, con i dati catastali delle porzioni immobiliari

rimasti invariati e quelli modificati/aggiornati in seguito alle variazioni catastali apportate.

In allegato la documentazione catastale aggiornata.

Le consistenze delle porzioni immobiliari che sono state oggetto di variazione catastale, calcolate nella precedente relazione graficamente sulla base delle planimetrie catastali, sono state, sempre calcolate allo stesso modo, ove cambiate aggiornate.

Malgrado i cambiamenti suddetti, alla luce delle caratteristiche dei beni e dei criteri di stima applicati, le valutazioni espresse nella precedente relazione rimangono invariate e pertanto confermate.

---

**Argomenti trattati :**

- 1) Identificazione preliminare beni oggetto di trattazione
- 2) Titoli di provenienza proprietà e accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- 3) Identificazione catastale con aggiornamento.
- 4) Accertamenti urbanistici generici
- 5) Descrizione beni e consistenze con aggiornamento.
- 6) Criteri di stima e Valori
- 7) Allegati : vedere elenco con aggiornamenti

---

**1) Identificazione preliminare beni oggetto di trattazione**

Beni in Comune di Averara complesso produttivo

**Lotto 1 – valore ribassato per base d'asta Euro. 156.000,00**



- Capannone con area di pertinenza situato in via Provinciale Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 17 con **la particella 1806**; Terreno al foglio 9 **particella 421** bosco ceduo di are 06.90.

---

**Lotti 2A - 2B Valore ribassato per base d'asta Euro 524.000,00**

Lotto 2A : Capannone con area di pertinenza in via Provinciale n.2 , disposto tra i piani terra, primo, secondo e terzo. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 15 con la particella **181 sub. 702**

Lotto 2B : Palazzina uffici-archivio- in via Provinciale n. 2, disposta tra i piano interrato, terra, primo e secondo Identificata a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 15 con la particella **181 sub. 701**.

---

**Lotto 3- Valore ribassato per base d'asta Euro 376.000.00,00**

- Capannone con area di pertinenza in via Provinciale disposto tra i piani interrato, terra e primo. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 20 con la particella **62 sub. 701**

---

**Lotto 4 - valore ribassato per base d'asta Euro 10.000,00**

- Terreno identificato al foglio 9 **particella 1035** Prato di catastali are 12.20

(il terreno malgrado non parte del complesso produttivo lotti 1-2-3, ne direttamente confinante con quest'ultimo, è tra beni che sono stati oggetto di contratto di comodato ).

**N.b**

Vengono di seguito elencati alcuni dei principali articoli che regolamentano il contratto di comodato d'uso di beni immobili, a cui si rimanda per maggiori informazioni e dettagli; si rimanda inoltre al contratto di affitto di ramo d'azienda per presa atto dei contenuti alla luce della procedura di fallimento in corso.

In forza di contratto di comodato d'uso di beni immobili tra :

- [REDACTED] che interviene al presente atto in qualità di Amministratore Delegato della Società [REDACTED], con sede in [REDACTED], ove per la carica domicilia, capitale sociale Euro 100.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione: [REDACTED], di seguito denominata anche "Il Comodante";

- [REDACTED] che interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] sede in [REDACTED] ove per la carica domicilia, capitale sociale Euro 10.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione: [REDACTED] di seguito denominata anche "Il Comodatario";

Premesso che :

*" A. le Parti hanno sottoscritto in data 22 luglio 2015 presso lo studio del Notaio Fabio Monteleone sito in Milano, un contratto di affitto di ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività esercitata dalla società [REDACTED] negli stabilimenti di AVERARA (BG) via Provinciale n. 2 ed avente ad oggetto la produzione e commercializzazione di gesso, minerali in genere, malte, intonaci premiscelati, collanti, rivestimenti, finiture, prefabbricati in gesso, gesso rivestito, nonché la posa in opera degli stessi, per conto proprio o di terzi,*

ed in genere di tutti i materiali, articoli e prodotti per l'edilizia (di seguito anche denominato "il contratto di affitto");

B. Che nel suddetto contratto di affitto, le parti hanno espressamente previsto che la Nuova Siga concedesse in comodato d'uso gratuito alla [REDACTED] i beni immobiliari in cui viene esercitato il Ramo d'Azienda;

C. Che la [REDACTED], tramite il presente contratto, intende ottemperare a quanto previsto nel contratto di affitto concedendo in uso gratuito alla [REDACTED] i beni immobili di cui di seguito. Sono oggetto del contratto di comodato i seguenti beni così come riportati nello stesso:

“ Con il presente contratto il Comodante concede al comodatario, che accetta, le seguenti unità immobiliari site in Averara ( BG) in via Provinciale n.2 come meglio specificate di seguito:

a. Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Averara al Foglio 20 mappale 1282 sub. 62-102- e mappale ex 1278 ora **n. 62 sub. 701**.

b. Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Averara al Foglio 15 mappale 1236-1448-ex 1239 ora mappale **n. 62 sub. 701** e mappale 1530; mappali 274-178-281 sub.1-2-3 - e mappale 179-1288-181-1119 ex 68 **ora mapp. 181 e mappale 1035**.

c. Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Averara al Foglio 17 mappale 209-210-ex 212 ora **mapp. 1806**. “

Art.3

“ Il contratto è stipulato per tutta la durata del contratto di affitto e pertanto a decorrere

*dal 14.09.2015 fino al 13.09.2029. Il comodante avrà la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto in caso di risoluzione anticipata del contratto di cui al punto A) delle premesse. “*

**n.b**

In buona sostanza il comodato gratuito riguarda i tre compendi immobiliari edificati con aree di pertinenza inclusi nei lotti 1-2A-2B-3 a cui si aggiunge il terreno mappale 1035, qui lotto 4, anch'esso incluso nel contratto di comodato.

Non vengono specificati i subalterni del mappale 181 ( genericamente così descritto nel contratto di comodato) detto che il mappale 181 sub. 701 identifica la palazzina uffici e archivio, mentre il sub. 702 dello stesso mappale identifica catastalmente il capannone, ambedue inclusi per dislocazione nello stesso compendio immobiliare.

Del fabbricato mappale 1086 oggetto di comodato non viene incluso il terreno limitrofo mappale 421, ma per logica di posizionamento e fruibilità dei beni, è stato anch'esso incluso nel lotto 1 qui formato.

---

**Lotto 5 – valore ribassato per base d'asta €uro 37.000,00.=**

- Porzione di fabbricato rurale locale deposito in via Provinciale disposto tra i piani seminterrato e rialzato. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 17 con la **particella 1383.**

- Porzione di fabbricato rurale locale deposito in via Provinciale disposto tra i piani seminterrato e rialzato. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 17 con la **particella 214.**

- Terreni confinanti e/oppure nei pressi dei fabbricati rurali di cui sopra. Identificati a catasto terreni al foglio 9 con le particelle : **217** di are 39.20; **1058** di are 02.70; **206** di are 11.50.

**Lotto 6 - Valore ribassato per base d'asta Euro 18.000,00**

- Autorimessa con area di pertinenza esclusiva in via provinciale. Identificata a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 20 con la **particella 1592**; area di pertinenza esclusiva antistante l'autorimessa identificata a catasto terreni al foglio 9 con la **particella 1591** Prato di aree 00.50.

- Terreno posto nelle vicinanze del fabbricato di cui sopra. Identificato a catasto terreni al foglio 9 con la **particella 1015** Prato di are 01.20

**Lotto 7 - Valore ribassato per base D'asta Euro 60.000,00**

- Fabbricato ad uso deposito disposto tra i piani interrato e rialzato, con area esclusiva. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 20 con la **particella n. 70**

- Terreni confinanti con il fabbricato di cui sopra oppure limitrofi o nelle vicinanze identificati a catasto terreni al foglio 9 con le **particelle : 70 ente urbano** di catastali are 20.30; **69** Prato di catastali are 09.65; **1107** Prato di catastali are 13.00; **80** prato di catastali are 12.50; **81** Prato di di catastali are 05.90; **1034** prato di catastali are 05.90;

**n.b.**

Il piano terra del fabbricato indentificato al foglio 20 con la particella 70 è stato oggetto di contratto di comodato gratuito sottoscritto in data 21/01/2009 tra la società Nuova Siga S.p.a. rappresentata dal geom. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con sede in Averara via Centro rappresentata dal sig. [REDACTED] Registrato presso l'agenzia delle entrate di Bergamo in data 17 febbraio 2009 al n. 1560.

Il comodato ha durata decennale e potrà essere disdetto unilateralmente dal comodante con preavviso di un anno. ( vedere copia contratto allegata )

**Lotto 8 - Valore ribassato per base d'asta Euro 4.000.00.=**

- Terreni posti nelle vicinanze dei beni sopra elencati, ma sul lato opposto della strada provinciale, Identificati a catasto terreni al foglio 9 con le particelle : **93** Prato di catastali are 03.50; **92** Sementativo di catastali are 01.20; **91** Seminativo di catastali are 01.60 ;

\*

**Vendita in Gruppi**

Malgrado la suddivisione nei lotti sopra elencata sia rappresentata da porzioni immobiliari tra di loro indipendenti ed omogenee, alla luce dell'esistente del contratto di affitto d'azienda ed in rapporto alla conformazione e dislocazione delle diverse proprietà ed alla funzionalità dell'attività produttiva svolta, il Curatore, se lo riterrà utile, e/o economicamente vantaggioso per la procedura, potrà decidere di effettuare le vendite dei beni per singoli gruppi come di seguito elencato, oppure con altro abbinamento secondo eventuali proposte di acquisto. I beni inclusi nel gruppo " A " sono inclusi nel contratto di comodato in precedenza citato trattandosi per la quasi totalità di beni connessi all'attività produttiva, fatta eccezione per il terreno particella 1035 anch'esso tra i beni oggetto di comodato ma non interessato dalle attività produttive.

Gruppo	Lotti	Valore per base d'asta
<b>A</b> Beni oggetto di contratto di comodato	1	156.000,00
	2A - 2B	524.000,00
	3	376.000,00
	4	10.000,00
<b>B</b> - Fabbricati rurali e terreni	5	37.000,00

<b>C</b> Autorimessa, deposito, terreni	6	18.000,00
	7	60.000,00
	8	4.000,00

---

**2) Titoli Di Provenienza Proprietà e Accertamenti Presso La Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Bergamo.**

( Accertamenti effettuati alla data di apertura della procedura di fallimento)

**a)** fabbricato ad uso produttivo, eretto su terreno in mappa al foglio 20 mappale 62 E.U., censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 20 con il mappale **62 sub. 701**, via Provinciale sn, piano S1-T-1, Cat. d/1 R.C.€ 8.064,00

Precisazioni Catastali:

- Tipo mappale del 25/11/2002 protocollo n. 303496 in atti dal 25/11/2002 (n. 303496.2/2002) con il quale le particelle 62 E.U. di are 8.55, 1236 di are 6.00, 1448 di are 5.30, 1239 di are 9.20, 1282 di are 3.84, 102 di are 3.00 e 1278 di are 1.00, sono state soppresse e la loro soppressione ha originato il mappale **62** E.U. di are 36.89

- Variazione del 28/01/2003 protocollo n. 25769 in atti dal 28/01/2003 - Ampliamento- Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni (n. 1002.1/2003), con il quale il mappale 62 è stato soppreso e la sua soppressione ha originato il mappale **62 sub. 701**

---

**b)** Fabbricato eretto su terreno in mappa al foglio 17 mappale 214 E.U., censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 17 con il mappale **214** via Provinciale sn, piano S1-T, Cat. C/2, Cl.2, mq. 30, R.C.€ 37,19

Precisazioni Catastali:

- Tipo mappale del 25/11/2002 protocollo n. 303486 in atti dal 18/11/2002 (n. 303496.2/2002) con il quale la particella 214 di are 0.20 è stata soppressa e la sua soppressione ha originato il mappale **214** E.U. di are 0.20
  - Costituzione del 28/01/2003 protocollo n. 25982 in atti dal 28/01/2003 - Costituzione - (n. 311.1/2003)
- 

**c)** Fabbricato eretto su terreno in mappa al foglio 17 mappale 1383 E.U., censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 17 con il mappale **1383** via Provinciale sn, piano S1-T, Cat. C/2, Cl.2, mq. 16, R.C.€ 19,83

Precisazioni Catastali:

- Tipo mappale del 25/11/2002 protocollo n. 303486 in atti dal 18/11/2002 (n. 303496.2/2002) con il quale la particella 1383 di are 0.10 è stata soppressa e la sua soppressione ha originato il mappale **1383** E.U. di are 0.10
  - Costituzione del 28/01/2003 protocollo n. 25982 in atti dal 28/01/2003 - Costituzione - (n. 311.1/2003)
- 

**d)** Fabbricato eretto su terreno in mappa al foglio 17 mappale 1806 E.U., censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 17 con il mappale **1806** via Provinciale sn, piano T, Cat. D/7, R.C.€ 5.434,00

Precisazioni Catastali:

- Tipo mappale del 28/11/2002 protocollo n. 303501 in atti dal 28/11/2002 (n. 303501.1/2002) con il quale le particelle 209 di are 27.40, 210 di are 18.60 e 212 di are



5.40, sono state soppresse e la loro soppressione ha originato il mappale **1806** E.U. di are  
51.40

- Costituzione del 28/01/2003 protocollo n. 25991 in atti dal 28/01/2003 - Costituzione - (n.  
312.1/2003)

- Variazione del 31/05/2005 protocollo n. BG0124373 in atti dal 31/05/2005 - Migliore Rap-  
presentazione Grafica - (n. 10608.1/2005)

---

e) Fabbricati ad uso uffici-archivio e ad uso produttivo, eretti su terreno in mappa al fo-  
glio 15 mappale 181 E.U., censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Ter-  
ritorio al foglio 15 con il mappale **181 sub. 701** via Provinciale n.2, piano S1-2, Cat. A/10,  
Cl. 3, Vani 12, R.C.€ 3.098,74, e con il mappale **181 sub.702** via Provinciale n.2, piano S1-  
2, Cat. D/1, R.C.€ 15.952,00

**Precisazioni Catastali:**

- Tipo mappale del 16/12/2002 protocollo n. 344202 in atti dal 16/12/2002 (n.  
344202.2/2002) con il quale le particelle 181 di are 12.90, 1530 di are 6.50, 274 di are 0.40,  
178 di are 0.20, 281 di are 00.20, 281 sub.1, 281 sub.2, 281 sub.3, 179 di are, 1288 di are, 68  
di are 4.10, **1119 di are 0.35**, 209 di are 27.40, sono state soppresse e la loro soppressione  
ha originato il mappale **181** E.U. di are 32.35

---

f) Appezamenti di terreni distinti presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Ter-  
ritorio al foglio logico 9 con i mappali :

**69** prato, Cl.2, are 09.65, R.D€ 1,25, R.A€ 1,50

**80** prato, Cl.2, are 12.50, R.D€ 1,61, R.A€ 1,94

**81** prato, Cl.1, are 05.90, R.D€ 1,07, R.A€ 0,91

**91** seminativo, Cl.U, are 01.60, R.D€ 0,41, R.A€ 0,25

**92** seminativo, Cl.U, are 01.20, R.D€ 0,31, R.A€ 0,19

**93** prato, Cl.2, are 03.50, R.D€ 0,45, R.A€ 0,54

**206** bosco ceduo, Cl.1, are 11.50, R.D€ 0,89, R.A€ 0,36

**217** prato, Cl.2, are 39.00, R.D€ 5,04, R.A€ 6,04

**421** bosco ceduo, Cl.2, are 6.90, R.D€ 0,32, R.A€ 0,21

**1015** prato, Cl.2, are 1.20, R.D€ 0,15, R.A€ 0,19

**1034** prato, Cl.1, are 1.10, R.D€ 0,20, R.A€ 0,17

**1035** prato, Cl.2, are 12.10, R.D€ 1,56, R.A€ 1,87

**1058** prato, Cl.2, are 2.70, R.D€ 0,35, R.A€ 0,42

**1107** prato, Cl.2, are 13.00, R.D€ 1,68, R.A€ 2,01

---

### **Titoli di Provenienza**

- Gli originari mappali 181, 68, 209, 210, 212, 214, 217, 421, 1058, 206, 1383, 1035, 1107, 1239, 69, 80, 81, 1034, 92, 93, 1015, 91, 1448, 102, 1282 e 62

Risultavano di proprietà della società ██████████.P.A. con sede in Averara, in forza di atto di conferimento in data 31 dicembre 1980 repertorio Notaio Fausto Begnis di Bergamo, registrato a Bergamo il 16 gennaio 1981 al n.ro 91 Serie 1, ed ivi trascritta in data 28 gennaio 1981 ai numeri 9399/1876

- Gli originari mappale 179/a ora 170 e 1288

Risultavano di proprietà della società ██████████.P.A. con sede in Averara in forza di atto di compravendita in data 19 novembre 1981 repertorio 10720 Notaio Gian Franco

Ghisalberti, registrato a Zogno il 3 dicembre 1981 al n.ro 1492 Mod. 2°, trascritto a Bergamo in data 14 dicembre 1981 ai numeri 30838/24068

- L'originario mappale 1119 di are 00.35

Risultava di proprietà della società [REDACTED] P.A. con sede in Averara in forza di atto di compravendita in data 11 marzo 1997 repertorio 9612/4070 Notaio Rodolfo Foglieni, trascritto a Bergamo in data 21 marzo 1997 ai numeri 9647/7347.

- L'originario mappale 1278 di are 1.00

Risultava di proprietà di proprietà della signora [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- Quota ½: successione in morte del signor [REDACTED]

[REDACTED] Averara il 9 novembre 1960 giusta denuncia registrata a Zogno al n.ro 90 Vol. 297 e trascritta a Bergamo con nota in data 16 febbraio 1961 ai numeri 2076/1756

- Quota ½: atto di donazione in data 18 marzo 1997 repertorio 9642/4084 Notaio Rodolfo Foglieni di Piazza Brembana, registrato a Zogno il 4 aprile 1997 al n.ro 305 Serie 1v trascritto a Bergamo con nota in data 26 marzo 1997 ai numeri 10156/7855

- Con Atto di compravendita in data 9 settembre 1998 repertorio 12426/5446 Notaio Rodolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 14 settembre 1998 ai numeri 32570/25513

[REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] con sede in Averara, terreno distinto al foglio 9 mappale 1278 di are 1.00 del Comune di Averara.

- L'originario mappale 1530 (ex 179/b) di are 6.50

Risultava di proprietà :

- Per quota di 2/3 dei signori [REDACTED] in forza della dichiarazione di successione in morte della signora [REDACTED], deceduto ad

Averara il 30 luglio 1978, dichiarazione registrata a Zogno il giorno 11 novembre 1978 al n. 24 Vol. 329 e trascritta a Bergamo con nota in data 18 dicembre 1978 ai numeri 25395/21213.

- Per quota di 1/3 spettante [REDACTED]

LAURO: successione in morte del [REDACTED]

giorno 8 marzo 1998, giusta dichiarazione di successione registrata a Roma in data 19 ottobre 1998 al n.39 al n.ro 39 Vol. 17/907

- Con atto di donazione in data 29 settembre 1999 repertorio 13888/6109 Notaio Rodolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 15 giugno 1999 ai numeri 23597/17473 i signori [REDACTED] donavano la quota di 2/3 alla signora [REDACTED]

- Con Atto di compravendita in data 26 giugno 1999 repertorio 14025/6177 Notaio Rodolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 15 luglio 1999 ai numeri 28614/21135 con il quale [REDACTED] RIO, [REDACTED] per quota di 1/9 ciascuno, [REDACTED] per quota di 6/9, vendevano alla società [REDACTED]

SPA con sede in Averara, terreno distinto al foglio 9 mappale 1530 di are 6.50 del Comune di Averara. In detto atto le parti si davano atto che una superficie di almeno 100 mq. e in fatto occupata dall'allargamento della strada provinciale, cui non sono seguiti né frazionamento, né trasferimento della relativa proprietà alla provincia.

**n.b**

La questione di cui sopra, se dopo la precisazione in atto non è stata aggiornata catastalmente, può comportare la presenza di area destinata oppure occupata all'allargamento della strada provinciale inclusa catastalmente nella proprietà determinatasi con

la formazione dell'ente urbano mappale 181, all'interno del quale tra altri mappali catastali è confluito anche il mappale 1530 sopra indicato. Si tratterà di una porzione di area, una volta identificata, se occupata dal sedime della strada provinciale, da frazionare e di cui formalizzare la cessione a favore dell'amministrazione Provinciale secondo le previsioni messe in atto in sede di allargamento della sede stradale.

-L'originario mappale 274 di are 0.40

Risultava di proprietà

- Per quota di 2/3 dei [redacted] in forza della dichiarazione di successione in morte della signor [redacted] [redacted] dichiarazione registrata a Zogno il giorno 11 novembre 1978 al n. 24 Vol. 329 e trascritta a Bergamo con nota in data 18 dicembre 1978 ai numeri 25395/21213.

- Per quota di 1/3 spettante ai signori [redacted] [redacted] [redacted] giusta dichiarazione di successione registrata a Roma in data 19 ottobre 1998 al n.39 Vol. 17/907

- Con Atto di compravendita in data 26 giugno 1999 repertorio 14030/6179 Notaio Rodolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 15 luglio 1999 ai numeri 28615/21136 con il quale i signori [redacted] [redacted] per quota di 1/9 ciascuno, [redacted] per quota di 3/9 ciascuno, vendevano alla società [redacted], terreno distinto al foglio 9 mappale 274 di are 0.40 del Comune di Averara.

- L'originario mappale 281 sub.1

Risultava di proprietà del signor [REDACTED] in forza dell'atto di vendita in data 2 maggio 1998 repertorio 50.150 Notaio Ghisalberti di Zogno, ivi registrato in data 14 maggio 1998 al n. 393 serie 1V, trascritto a Bergamo con nota in data 13 maggio 1998 ai numeri 16562/13053

- Con Atto di compravendita in data 26 giugno 1999 repertorio 14030/6179 Notaio Rodolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 15 luglio 1999 ai numeri 28616/21137 con il quale il signor [REDACTED] vende alla società [REDACTED] rara, terreno distinto al foglio 9 mappale 281 sub.1 del Comune di Averara.

- Gli originari mappale 281 sub.2 e sub. 3

Risultavano di proprietà :

- dei signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di donazione a rogito Notaio Rodolfo Foglieni di Piazza Brembana, registrato a Zogno il 18 gennaio 1996 al n.ro 99 Serie 1V, trascritto a Bergamo con nota in data 13 gennaio 1996 ai numeri 1754/1346, con la precisazione che in detto atto il signor [REDACTED] GUIDO si era riservato l'usufrutto.

- Con Atto di compravendita in data 26 giugno 1999 repertorio 14030/6179 Notaio Rodolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 15 luglio 1999 ai numeri 28617/21138 con il quale il signor [REDACTED] per l'usufrutto e i signori [REDACTED] [REDACTED] per la nuda proprietà, vendevano alla società [REDACTED] terreno distinto al foglio 9 mappale 281 sub.2 e 3 del Comune di Averara

- L'originario mappale 178 di are 0.20

Risultava di proprietà del [REDACTED] NI

- Con Atto di compravendita in data 26 giugno 1999 repertorio 14030/6179 Notaio Rodolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 15 luglio 1999 ai numeri 28618/21139 con il quale il signor i signori Cattaneo Giovanni vendeva alla società [REDACTED] con sede in Averara, terreno distinto al foglio 9 mappale 178 di are 0,20 del Comune di Averara.

---

- Verbale di assemblea straordinaria in data 1 aprile 2008 repertorio 133118/34250 Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 10 aprile 2008 ai numeri 24184/14381, con il quale la società [REDACTED].A. ha deliberato di trasferire la sede legale da Averara a Bergamo.

- Verbale di assemblea straordinaria in data 22 luglio 2011 repertorio 138056/37247 Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 2 agosto 2011 ai numeri 41389/23985, con il quale la società ha deliberato la trasformazione da [REDACTED]

[REDACTED]

- Verbale di assemblea straordinaria in data 15 novembre 2016 repertorio 3424 Notaio Turconi Pietro, con il quale la società ha deliberato il mutamento di denominazione da [REDACTED] a NORD PREMISCELATI SRL - IN LIQUIDAZIONE -

**n.b**

La nota di trascrizione non risultata trascritta.

---

**Formalità Pregiudizievoli**

- **Servitù industriale** a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, trascritta a Bergamo in data 12 dicembre 1985 ai numeri 28588/19654 (grava sul mappale 70 - 1591 - 1015 foglio 20)

- Servitù industriale a favore dell'ENEL - SOCIETA' PER AZIONI, trascritta a Bergamo in data 17 gennaio 1997 ai numeri 2290/1875 (grava sul mappale 62 foglio 20)

- **Servitù industriale** a favore dell'ENEL - SOCIETA' PER AZIONI, trascritta a Bergamo in data 2 aprile 1998 ai numeri 11016/8652 (grava sul mappale 181 - 1117 - 208 foglio 15)

n.b. :

il "n." del foglio è sbagliato è stato messo quello della mappa invece che del foglio logico 9, inoltre i mappali 1117 e 208 non risultano di proprietà della società.

- **Ipoteca volontaria** - concessione a garanzia di mutuo - iscritta a Bergamo in data 27 settembre 2005 ai numeri 62556/14328 a favore CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo contro [REDACTED] con sede in Averara, capitale Euro 800.000,00, tasso interesse annuo 3,142%, somma iscritta Euro 1.600.000,00, Durata 66 mesi, gravante gli immobili siti in Averara al foglio **15 mappale 181 sub. 701, e foglio 17 mappale 1806**

- **Ipoteca volontaria** - a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Bergamo in data 23 marzo 2012 ai numeri 13376/2038 a favore CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo contro [REDACTED] con sede in Bergamo, capitale Euro 1.050.000,00, tasso interesse annuo 6,326%, somma iscritta Euro 2.100.000,00, Durata 10 anni, gravante, fra gli altri, gli immobili siti in Averara al **foglio 17 mappale 1806, foglio 20 mappale 62 sub. 701 e 702, foglio 9 mappale 1806 E.U.**



- Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in forza di dispositivo in data 11 luglio 2017 repertorio 176 trascritta a Bergamo con nota in data 28 luglio 2017 ai numeri 35172/23812 .

---

- Fabbricato eretto su terreno in mappa al foglio 20 mappale 1592 E.U. di are 00.80; denuncia di cambiamento presentata in data 11 novembre 1983 protocollo n. BG0203994 in atti dal 31/08/2004 PROGETTO C.A.B.I. 2004 n. 81679.1/1983), censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 20 con il mappale **1592** via Provinciale sn, piano T, Cat. C/6, Cl.2, mq.66, R.C.€ 143,16

(scheda n.ro 363802 presentata all'UTE di Bergamo in data 11 novembre 1983 prot.n.3628)

- Porzione di terreno – che serve di accesso alla porzione immobiliare mappale 1592 - distinto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 9 (foglio 20 di mappa) con il mappale **1591** prato, Cl.2, are 00.50, R.D€ 0,06, R.A€ 0,08

- Fabbricato eretto su terreno in mappa al foglio 20 mappale 70 E.U. di are 20.30 (tipo mappale presentato in data 25 novembre 2002 protocollo n. 303496 in atti dal 25/11/2002 (n. 303496.1/2002 con il quale il mappale 70 è passato all'urbano) censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 20 con il mappale **70** via Provinciale sn, piano T, Cat. C/2, Cl.2, mq.80, R.C.€ 99,16;

Costituzione del 28 gennaio 2003 protocollo n. 25968 in atti dal 28 gennaio 2003 n. 310.1/2003)

#### **Titoli di Provenienza**

- Risultavano di proprietà della società [REDACTED] S.P.A. con sede in Averara, in forza di atto di compravendita in data 17 gennaio e 6 aprile 1984 repertori n.ri 70526 e 70923 Notaio Fausto Begnis di Bergamo, registrato a Bergamo il 20 aprile 1984 al n.ro 4072 Serie 2, ed ivi trascritta in data 4 maggio 1984 ai numeri 11995/10190

- Verbale di assemblea straordinaria in data 1 aprile 2008 repertorio 133118/34250 Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 10 aprile 2008 ai numeri 24184/14381, con il quale la società [REDACTED] A. ha deliberato di trasferire la sede legale da Averara a Bergamo

- Verbale di assemblea straordinaria in data 22 luglio 2011 repertorio 138056/37247 Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 2 agosto 2011 ai numeri 41389/23985, con il quale la società ha deliberato la trasformazione da [REDACTED]

- Verbale di assemblea straordinaria in data 22 luglio 2011 repertorio 138056/37247 Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 2 agosto 2011 ai numeri 41389/23985, con il quale la società ha deliberato la trasformazione da [REDACTED]

- Verbale di assemblea straordinaria in data 15 novembre 2016 repertorio 3424 Notaio Turconi Pietro, con il quale la società ha deliberato il mutamento di denominazione da [REDACTED] a **NORD PREMISCELATI SRL - IN LIQUIDAZIONE**

#### Formalità Pregiudizievoli

- **Servitù industriale** a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, trascritta a Bergamo in data 12 dicembre 1985 ai numeri 28588/19654 (grava sul mappale 70 – 1591 – 1015 foglio 20)

- **Ipoteca volontaria** – a garanzia di mutuo fondiario – iscritta a Bergamo in data 23 marzo 2012 ai numeri 13376/2038 a favore CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo contro NUOVA SIGA S.R.L. con sede in Bergamo, capitale Euro 1.050.000,00, tasso interesse annuo 6,326%, somma iscritta Euro 2.100.000,00, Durata 10 anni, gravante, fra gli altri, gli immobili siti in Averara al foglio 20 con i mappali 1592 e 70

- Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in forza di dispositivo in data 11 luglio 2017 repertorio 176 trascritta a Bergamo con nota in data 28 luglio 2017 ai numeri 35172/23812

### 3) Identificazione catastale

I dati di seguito elencati sono stati rilevati mediante accesso informatico alla banca dati dell' Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali.

Vedere allegate visure, estratti mappa e planimetrie catastali.

N.b. Alcune rappresentazioni grafiche planimetriche catastali in banca dati non risputavano completamente o solo parzialmente coerenti con lo stato dei luoghi. I dati catastali e le planimetrie interessate sono state aggiornate, pertanto i dati che seguono sono i più recenti.

### **Catasto Fabbricati Comune di Averara ( A511)**

Intestazione catastale:

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Nord Premiscelati in Liquidazione con sede in Bergamo	00924250160	Proprietà per 1/1

Dati Identificativi

Fg	Mapp	Sub	Zon	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rend. €.
20	1592	.		C/6	2 <sup>a</sup>	66 m <sup>2</sup>	Totale 66 m <sup>2</sup>	143,16
Indirizzo : Via Provinciale SN piano T.								

20	62	701		D/1				8,809,80
Indirizzo : Via Provinciale SNC. Piano S1-T-1								
20	70			C/2	2 <sup>a</sup>	85 m <sup>2</sup>	Tot. 304 m <sup>2</sup>	<b>105,36</b>
Indirizzo : Via Provinciale n. 65/c piano S1-T								
17	214			C/2	2 <sup>a</sup>	30 m <sup>2</sup>	Tot. 35 m <sup>2</sup>	37,19
Indirizzo : Via Provinciale SN. Piano S1-T								
17	1383			C/2	2 <sup>a</sup>	16 m <sup>2</sup>	Tot. 26 m <sup>2</sup>	19,83
Indirizzo : Via Provinciale SN. Piano S1-T								
17	1806			D/7				5,434,00
Indirizzo : Via Provinciale SNC., Piano T.								
15	181	701		A/10	3 <sup>a</sup>	10,5 vani	Tot. 389 m <sup>2</sup>	2,711,40
Indirizzo : Via Provinciale n.2 piano S1-T-1-2								
15	181	702		D/1				15.206,10
Indirizzo : Via Provinciale n.2 piano T-1-2-3								

### **Catasto Terreni Comune di Averara foglio 9**

Intestazione catastale:

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Nord Premiscelati in Liquidazione con sede in Bergamo	00924250160	Proprietà per 1/1

Dati Identificativi :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Domini-cale	Agra-rio
9	<b>69</b>	Prato	2 <sup>a</sup>		09	65	1,25	1,50
9	<b>80</b>	"	"		12	50	1,61	1,94
"	<b>81</b>	"	1 <sup>a</sup>		05	90	1,07	0,91
"	<b>91</b>	Seminativo	U		01	60	0,41	0,25
"	<b>92</b>	"	"		01	20	0,31	0,19
"	<b>93</b>	Prato	2 <sup>a</sup>		03	50	0,45	0,54
"	<b>206</b>	Bosco Ceduo	1 <sup>a</sup>		11	50	0,89	0,36
"	<b>217</b>	Prato	2 <sup>a</sup>		39	00	5,04	6,04
"	<b>421</b>	Bosco Ceduo	2 <sup>a</sup>		06	90	0,32	0,21
"	<b>1015</b>	Prato	2 <sup>a</sup>		01	20	0,15	0,19
"	<b>1034</b>	"	1 <sup>a</sup>		01	10	0,20	0,17
"	<b>1035</b>	Prato	2 <sup>a</sup>		12	10	1,56	1,87
"	<b>1058</b>	Prato	2 <sup>a</sup>		02	70	0,35	0,42
"	<b>1107</b>	"	2 <sup>a</sup>		13	00	1,68	2,01
"	<b>1591</b>	"	"		00	50	0,06	0,08

n.b. la mappa catastale rappresentava ancora la sagoma del fabbricato rurale map-  
pale 1034 che risulta essere stato demolito come da certificazione del Sindaco del Co-  
mune di Averara. In aggiornamento di quanto sopra lo scrivente ha inoltrata istanza per

la correzione della mappa catastale. Con comunicazione in data 14/12/2018 è stato confermato dall' Agenzia delle entrate l'esito favorevole dell'istanza prot.133469/18 del 06/11/2018, pertanto la mappa è stata in tal senso aggiornata.

---

#### **4) Accertamenti urbanistici generici ed inquadramento del vigente strumento urbanistico.**

Elencazione effettuate in base alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale mediante accesso atti, e/o resa disponibile alla consultazione dalla società Nord Premiscelati s.r.l.

Titoli abilitativi elencati in ordine cronologico e/o in base all'identificazione dell'intervento sui singoli edifici.

#### **Beni in Comune di Averara - Mapp. 181 sub. 701 -702**

- Licenza di costruzione in data 26 febbraio 1970 avente per oggetto " costruzione di capannone metallico, variante al progetto in data 14.06.1965 redatto dal geom. Gino Papetti", da adibirsi a deposito materiali lavorazione gesso.

- Dia n. 1072 del 18 agosto 2005 avente per oggetto " smaltimento coperture in eternit, rifacimento coperture mediante fornitura e posa in opera di lamiera metecno ..."

( la DIA riguarda sia l'edificio di cui alla licenza di costruzione del 26 febbraio 1970 che l'edificio capannone identificato con il mappale 1806 i cui titoli abilitativi sono riportati più avanti)

- Autorizzazione edilizia prot. 721 del 10/06/2003 avente per oggetto rifacimento e sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento di tipo "Europa" a sostituzione di

quelle preesistenti in lastre di cemento amianto al capannone – tettoia sito in via Provinciale fg. 15 mapp. 181. Comunicazione di fine lavori in data 10 luglio 2003 prot. 890

\*

- Concessione edilizia n. 16/1985 prot. 232 del 9 aprile 1985 avente per oggetto “ completamento impianti tecnologici prefabbricati con relativa struttura di copertura.
- Concessione edilizia n. 2/90 prot. 299 del 10 maggio 1990 avente per oggetto “ tamponamento con materiale prefabbricato e relative coperture per ubicare due silos metallici a carattere provvisorio all'esterno vicino a quello già esistente “
- Concessione edilizia prot. 776 n. 7/86 del 02-12.1986, avente per oggetto “ posa in opera provvisoria struttura prefabbricata in lamiera per uso silos “.
- Concessione edilizia prot. 826 n. 9/90 del 23-10-1990 avente per oggetto “ completamento di impianto tecnologico con installazione di nuovo silos metallico a carattere provvisorio all'esterno tra i due esistenti “
- Autorizzazione edilizia prot. 636 del 20.05.2003 avente per oggetto “ installazione di due silos da mc. 22 identici agli altri 3 silos adiacenti esistenti sul mappale 181 al foglio 15”, Inizio lavori in data 21.05.2003.
- Autorizzazione edilizia n. 04/97 prot. N. 388 del 25/03/1997 avente per oggetto adeguamento tecnologico dell'impianto sili esistenti al fine della realizzazione di un piccolo ampliamento dello stesso.
- Concessione edilizia n. 5/95 prot. 1022 del 10 dicembre 1995 avente per oggetto “ Formazione di impianti tecnologici Cabine elettriche “ ( n.b. il titolo abilitativo riguarda anche una cabina elettrica realizzata all'interno del comparto produttivo insistente sul mappale 62 rappresentato dal complesso produttivo “ ex Siga 2 “

---

Piazzale manovra – locale deposito a piano seminterrato - sotto strada

- Autorizzazione paesistica decreto n. 2/99 prot. 1712 del 18/11/1999 avente per oggetto formazione piazzale di sosta e manovra per automezzi a servizio dei fabbricati industriali in via Provinciale, in base a progetto tecnico dell'ing..... di Bergamo.

- Nulla osta della Provincia di Bergamo prot. 26741 del 25 febbraio 2000; rif. N. 91428/199 PT/ib. Avente per oggetto formazione accessi carrali a parcheggio privato lungo la S.P. 8 Olmo Al Brembo – Cusio ai Km 43,750 e Km. 43,800 in Comune di Averara.

- Concessione edilizia gratuita prot. 1165 registro Costruzioni n. 1/2000 del 09/03/2000 avente per oggetto formazione di nuovo piazzale di sosta e manovra per automezzi di mq. 619,60. Comunicazione inizio lavori in data 06 aprile 2000 prot.555;

Denuncia opere in struttura metallica in data 14 settembre 2000 prot. 170415 genio civile.

Denuncia opere in c.a. in data 02 giugno 2000 prot. 168390 genio civile; Relazione di collaudo in data 21 settembre 2000 prot. 170482 genio civile;

- Autorizzazione variante in corso d'opera prot. 1581 del 21/11/2000, alla concessione edilizia n. 1165/2000 per formazione nuovo piazzale di sosta e manovra.

Comunicazione di fine lavori in data 27/12/2001 prot. 1599

- Denuncia inizio attività in data 08 aprile 2002 prot. 438 avente per oggetto recupero superficie lorda complessiva di pavimento al piano seminterrato – sotto strada del piazzale di sosta e manovra per automezzi, da destinare ad uso deposito per l'impianto preesistente destinato ad attività industriale .....

\*

Palazzina uffici – Archivio mapp. 181 sub. 701

- Denuncia inizio attività n. 126 del 29/06/1999 avente per oggetto opere di manutenzione straordinaria e revisione impianti tecnologici: Autorizzazione n. 1032 in data 29/06/1999 variante alla DIA 126/99, avente per oggetto Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e per la realizzazione di volumi tecnici al fabbricato esistente ad uso uffici e laboratorio chimico

Domanda di agibilità in data 22 ottobre 2002 prot. 1345

---

DIA n. 11/2006 prot.1022 del 08 luglio 2006 avente per oggetto " installazione serbatoio interrato con erogatore gasolio "; Parere favorevole del Comando Vigili del Fuoco di Bergamo prot. 8620 pratica 644474 ( certificato di prevenzione incendi subordinato alla richiesta di sopralluogo previa presentazione di documentazione).

---

Complesso produttivo " nuova Siga 2 " particella 62 sub. 701

- Concessione edilizia n. 19/85 prot. 377 del 28 maggio 1985 avente per oggetto " variante al progetto originale come da concessione edilizia n. 16/1985 prot. 232 del 02.04.1965 – impianto tecnologico prefabbricato con relativa struttura di copertura.

n.b

( la concessione edilizia di cui sopra è stata presentata in variante alla concessione edilizia n. 16/1985 prot. 232 che, a differenza degli impianti qui trattati insistenti sulla particella 62 sub. 701, insistono sul complesso produttivo " Siga1" catastalmente identificato con la particella 181 sub. 701-702. E' "anomalo" che un progetto in variante riguardi tutt'altro edificio rispetto alla concessione edilizia originaria. )



- Concessione edilizia prot. 827 n. 10/90 del 23 ottobre 1990 avente per oggetto " installazione tettoia metallica prefabbricata a struttura smontabile, a carattere provvisorio.

- Concessione edilizia n. 6/94 prot. 703 del 09.08.1994 avente per oggetto " Integrazione impianto tecnologico e rinnovamento coperture esistenti relativi a posa di n. 3 sili metallici; spostamento ad altezza superiore della copertura esistente ed eliminazione parziale di altra copertura ".

- Concessione edilizia prot. 1022 del 10 dicembre 1995 avente per oggetto " Formazione di impianti tecnologici Cabine elettriche " ( n.b. il titolo abilitativo riguarda anche una cabina elettrica realizzata all'interno del comparto produttivo insistente sul mappale 181 sub 702 rappresentato dal complesso produttivo " Nuova Siga 1 "

---

- Autorizzazione decreto n. 1/1996 prot. 301 del 18/04/1996, avente per oggetto mutamento di destinazione di terreno sottoposto a vincolo idrogeologico allo scopo di effettuare lavori di ampliamento piazzale esistente su pilastratura, e travatura e soletta in cemento armato, mappale 1448 su una superficie di mq. 157,50

- Concessione edilizia n. 4/96, prot. 293 del 18.04.1996. Avente per oggetto "Ampliamento del piazzale esistente su pilastrata e travatura e soletta in Cemento Armato " rilasciata a [REDACTED]

- Concessione edilizia gratuita n. 672 prot. 10/97 del 20/07/1977. Avente per oggetto Variante in Corso D'Opera alla C.E. n. 239 prot. 4/96 – consistente nella formazione di muretto di sicurezza al piano posto sotto il piazzale di mt. 1,15 di altezza " rilasciata a [REDACTED]

[REDACTED]. Denuncia opere in. C.a. dell 08/10/1996 prot. 132214 ufficio del Genio Civile. Comunicazione inizio lavori in data 27/06/1996 prot. 730

Relazione e certificato di collaudo di strutture in c.a. in data 08/87/1997 prot. 139839

Genio Civile.

\*

- Autorizzazione decreto n. 02/96 prot. 1026 del 15/10/1996 avente per oggetto autorizzazione alla modifica di destinazione del terreno mappale 1448, sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 7 della legge 30 dicembre 1923 n. 3267, allo scopo di costruzione di scivolo a servizio della superficie industriale .

- Concessione edilizia n. 11/96 prot. 1010 del 16/10/1996, avente per oggetto " costruzione di uno scivolo a servizio dei fabbricati industriali ".

\*

- Concessione edilizia 10/96 prot. 1009 del 22/10/1996 avente per oggetto " realizzazione copertura con elementi montabili e removibili di una parte del piazzale esistente a servizio dei fabbricati industriali "

- Concessione edilizia prot. 673 n. 09/97 del 22/07/1997 avente per oggetto variante in corso d'opera alla CE prot. 1009 RG. 10/96 consistente in realizzazione sul lato a valle di un muro in blocchi anziché una barriera di contenimento come da progetto; posa in opera di lamiera pre verniciata su due lati. "

\*

- Autorizzazione paesistica decreto n. 02/2002 prot. 335 del 09/04/2002 avente per oggetto " costruzione nuovo locale ad uso spogliatoio-servizio igienico per gli addetti ai lavori in località " Fola".

- Denuncia inizio attività prot. 334 del 18 marzo 2002 avente per oggetto " realizzazione locale ad uso spogliatoio-servizi igienici per addetti ai lavori al piano strada dell'edificio

industriale ad uso produttivo posto in via Provinciale .." Comunicazione inizio lavori in data 04/06 2002 prot. 744.

- Autorizzazione edilizia in variante alla D.I.A. prot. 1209 in variante alla DIA n. 334 del 18/03/2002 avente per oggetto "realizzazione locale ad uso spogliatoio-servizi igienici e locale ad uso alloggio "compressori". Comunicazione fine lavori in data 10 ottobre 2002 prot. 1288 .

Certificato di agibilità n. 03/2002 in data 22 ottobre 2002 DIA prot. 334 del 18/03/2002.

---

In data 22 giugno 2006 la società [REDACTED] depositava al Comune di Averara istanza protocollo 958, indirizzata la Sindaco, avente per oggetto " autorizzazione allo scarico in corpo d'acqua superficiale ai sensi del decreto legislativo 03/04/2006 n. 152. L'istanza era indirizzata anche al Presidente dell'amministrazione Provinciale di Bergamo ed all' A.R.P.A. Lombardia dipartimento di Bergamo.

In data 22 giugno 2006 la società [REDACTED] depositava al Comune di Averara istanza protocollo 959 indirizzata la Sindaco, avente per oggetto " domanda per l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del D.Lgs 3 aprile 2006 n.152; l'istanza era indirizzata anche alla Regione Lombardia Direzione Generale Qualità dell'Ambiente Struttura Prevenzione Inquinamento atmosferico e Impianti ed all'A.R.P.A. Dipartimento di Bergamo.

Di ambedue le istanze lo scrivente non ha rinvenuto, in base alla documentazione resa disponibile dalla società, alcun riscontro autorizzativo ma sono disponibili le sole domande protocollate presso il Comune di Averara.

Per cui le autorizzazioni in questione sono state considerate **non rilasciate**

---

La società Nuova Siga s.r.l. in data 13-05-2015 presentava allo sportello impresa del Comune di Averara ( ID AUA33839) istanza per ottenimento Autorizzazione unica ambientale, istanza acquisita agli atti provinciali in data 11-07- 2015 con protocollo 57332 e 57426.

Detta istanza ai sensi del DPR 59/2013 presentata al SUAP del Comune di Averara relativa ai seguenti titoli abilitativi :

- Autorizzazione di cui al capo II<sup>o</sup> del titolo IV<sup>o</sup> della Sezione II<sup>o</sup> della Parte Terza del D.Lgs 152/06 e s.m.i, per lo scarico in corso d'acqua superficiale di acque meteoriche,
- Modifica Sostanziale dell'autorizzazione alle emissioni in atmosfera per gli stabilimenti di cui all'art. 269 del D.lgs 152/06 rilasciata da Regione Lombardia con Decreto n. 11892 del 16.10.2007;
- Proseguimento senza modifiche per quanto attiene la comunicazione di impatto acustico di cui all'articolo 8, comma 4 o 6 della legge 447/95.

Con comunicazione a mezzo PEC prot. U.0052725 in data 05-08-2016, indirizzata al S.U.A.P. del Comune di Averara, al Comune di Averara ed alla ditta Nuova Siga s.r.l., l'amministrazione provinciale di Bergamo – Settore Ambiente – richiedeva una serie di integrazioni alla pratica in questione, ad oggi non ancora prodotte. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato documento ed al quanto ad esso correlato.

Alla luce di quanto sopra il Curatore della procedura di fallimento dott. Franco Cannizzo ha comunicato al settore ambientale della provincia di Bergamo l'intervenuta procedura di fallimento della società Premiscelati s.r.l. ( ex nuova Siga) chiedendo nel contempo l'interruzione dei termini per l'integrazione documentale, in attesa che i beni

vengano aggiudicati, affinché l'aggiudicatario possa – se ammissibile e secondo quanto necessario - completare l'iter abilitativo amministrativo. Non è possibile sapere attualmente se tale comunicazione ha determinato l'effetto sospensivo richiesto.

---

Capannone contraddistinto catastalmente dalla particella n. 1806

- Licenza di costruzione n. 13 del 26/11/1970 avente per oggetto nuova costruzione di capannone da adibirsi a deposito sui mappali 141-142-143-144.

- Concessione edilizia n. 06/98 prot. 315 del 12/04/1998 avente per oggetto manutenzione straordinaria fabbricato sito in località "ROLA".

- Dia n. 1072 del 18 agosto 2005 avente per oggetto " smaltimento coperture in eternit, rifacimento coperture mediante fornitura e posa in opera di lamiere metecno ..."

( riguarda sia l'edificio di cui alla licenza di costruzione n. 13 del 26 febbraio 1970 che l'edificio contraddistinto dal mappale 1806 qui trattato)

---

Edificio insistente sul mappale 1034

La costruzione, probabilmente ex fabbricato rurale, è stata demolita come comprovato dalla certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Averara prot. 215 del 25/02/2003. Su istanza dello scrivente la mappa catastale è stata aggiornata.

---

Edificio identificato con il mappale ex 70 nel titolo abilitativo di cui sotto.

- Concessione edilizia n. 22/85 prot. 435 del 21 maggio 1985 avente per oggetto " Realizzazione di cabina elettrica in un vano di fabbricato esistente "-

---

Edificio identificato con il mappale 1592

Denuncia nuova costruzione edilizia in data 28/04/1965 avente per oggetto nuova costruzione di autorimessa insistente sul mappale 70.

—  
\*

Dal sommario confronto tra lo stato dei luoghi e i più “recenti” titoli abilitativi che hanno interessato fabbricati o porzioni degli stessi, si è potuto genericamente riscontrare quanto segue, fatta salva la presenza di ulteriore documentazione che l’ufficio tecnico comunale, su istanza dello scrivente, non ha reperito o di cui la società non è in possesso e/o non è stata resa disponibile alla consultazione.

Alcune porzioni di edifici e/o in alcuni casi intere costruzioni sono risultate essere totalmente prive di riscontro abilitativo. Fatta eccezione per una limitata porzione di edificato destinata a spogliatoi – servizi e locate compressori e per la parte ristrutturata della palazzina uffici mappale 181 sub.701, per le restanti edificazioni non sono state rinvenute certificazioni di abitabilità/agibilità. Non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie per le recinzioni che perimetrano i complessi produttivi né per gli accessi carrai e pedonali, murature di contenimento.

Alla luce delle condizioni e consistenze dei manufatti, per buona parte di completamento e/o protezione di impianti, non è stato possibile effettuare confronti di verifica tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sui titoli abilitativi – ove esistenti – e comunque poco coerenti - che hanno riguardato anche strutture e infrastrutture varie impiantistiche, silos, piazzali a parcheggio e manovra, accessi carrai e impianti tecnologici, fomi, ciminiere, canalizzazioni, macchinari dotati di installazioni e manufatti che determinano la perimetrazione, delimitazione e compartizioni di superfici “coperte” o la formazione di volumi

“, costruzioni e manufatti in genere connessi ai macchinari e agli impianti tecnologici, anche posizionati all'esterno del comparto produttivo.

Non sono state effettuate verifiche in ordine alle condizioni del suolo e sottosuolo in rapporto ad eventuale presenza di inquinamento e/o contaminazione, che in particolare modo potrebbero essere presenti anche e soprattutto dove il materiale stoccato viene direttamente appoggiato su aree prive di pavimentazione e/o nelle aree dove avvengono procedimenti e lavorazioni che comportano l'utilizzo di prodotti chimici o altro, e per i quali devono essere messe in atto opportune precauzioni sotto l'aspetto della protezione ambientale. Informazioni su tale argomento potranno essere assunte solo dopo indagini mediante analisi e campionature del suolo e sottosuolo. Questioni che, non essendo note, hanno determinato nell'ambito delle valutazioni ulteriori elementi di penalizzazione e criticità per quanto riguarda gli insediamenti produttivi.

\*

Per l'edificio contraddistinto catastalmente con la particella 181 sub. 702 che identifica l'insediamento produttivo in via Provinciale 2 "Siga 1", sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione in data 26 febbraio 1970 avente per oggetto "costruzione di capannone metallico, variante al progetto in data 14.06.1965 redatto dal geom. Gino Papetti", da adibirsi a deposito materiali lavorazione gesso.
- Dia n. 1072 del 18 agosto 2005 avente per oggetto "smaltimento coperture in eternit, rifacimento coperture mediante fornitura e posa in opera di lamiera metecno ..."

( la DIA riguarda sia l'edificio di cui alla licenza di costruzione del 26 febbraio 1970 che l' edificio capannone identificato con il mappale 1806 i cui titoli abilitativi sono riportati più avanti)

Rispetto a quanto riportato sull'elaborato grafico allegato alla licenza del '70', precisato che la pratica edilizia del 1965 a cui fa riferimento quest'ultima e di cui costituisce variante non è risultata reperibile, il piano terra dell'edificio non compare sui disegni di progetto pertanto non è possibile alcun confronto per verificare se tale piano sia dotato di titolo abilitativo. Il piano primo, che appare sul disegno di progetto, è meno largo e meno profondo di alcune decine di centimetri; l'unica altezza indicata sui disegni è quella minima risultata inferiore di alcune decine di centimetri rispetto a quanto rilevato, difficilmente confrontabile con le documentazioni grafiche; Infine il capannone ha struttura in metallo e pareti perimetrali in calcestruzzo.

La pratica 1072 del 18/08/2005 non riporta elementi dimensionali utili a confronti.

**n.b**

Il titolo abilitativo del 1970 al punto 8 del documento precisa quanto segue : “ ... detta licenza trattandosi di capannone metallico montabile ha carattere provvisorio “, da cui le debite considerazioni sulle possibilità o meno di mantenere detta struttura.

---

Porzione di edificio produttivo situata in aderenza al deposito attrezzature di cui alla licenza del 26 febbraio 1970 per costruzione capannone metallico di cui sopra.

- Autorizzazione edilizia prot. 721 del 10/06/2003 avente per oggetto rifacimento e sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento di tipo “Europa” a sostituzione di



quelle preesistenti in lastre di cemento amianto al capannone – tettoia sito in via Provinciale fg. 15 mapp. 181. Comunicazione di fine lavori in data 10 luglio 2003 prot. 890.

Il titolo abilitativo riguarda lo sostituzione del manto di copertura in eternit, l'elaborato grafico allegato alla pratica riporta come esistente la porzione di edificio in questione oggetto di intervento, ma della stessa non è stato riscontrato, fatta salva la presenza di ulteriore documentazione – se esistente attualmente non reperita - alcun titolo abilitativo che ne abbia autorizzato la costruzione.

Non trova quindi giustificazione sotto l'aspetto delle verifiche il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sull'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia di cui sopra che riguarda la sostituzione del manto di copertura. In ogni caso rispetto a quest'ultima sono presenti varie differenze riguardanti le dimensioni dell'edificio di poco maggiori e l'altezza minore di alcune decine di centimetri, oltre ad altre incongruenze genericamente presenti.

\*

Porzioni di edificio produttivo poste all'interno del complesso produttivo “ edificato “ occupate da impianti tecnologici intorno e al di sopra dei quali sono state realizzate strutture di tamponamento e/o copertura che determinano il confinamento perimetrale di aree ed elevazione volumetrica di queste ultime .

- Concessione edilizia n. 16/1985 prot. 232 del 9 aprile 1985 avente per oggetto “ completamento impianti tecnologici prefabbricati con relativa struttura di copertura.

n.b

( la variante n.19/85 prot. 377 presentata alla pratica di cui sopra riguarda beni che, a differenza da quelli qui trattati insistenti sulla particella 181 sub. 702, insistono sul

complesso produttivo " Siga2" catastalmente identificato con la particella 62 sub. 701.  
E' "anomalo" che un progetto in variante riguardi tutt'altro edificio rispetto alla concessione edilizia originaria. )

\*

- Concessione edilizia n. 2/90 prot. 299 del 10 maggio 1990 avente per oggetto " tamponamento con materiale prefabbricato e relative coperture per ubicare due silos metallici a carattere provvisorio all'esterno vicino a quello già esistente ".

Si sottolinea il carattere provvisorio di quanto è stato oggetto del titolo abilitativo con le debite conseguenze sul mantenimento o meno della struttura.

- Concessione edilizia prot. 776 n. 7/86 del 02-12.1986, avente per oggetto " posa in opera provvisoria struttura prefabbricata in lamiera per uso silos "

Si sottolinea il carattere provvisorio di quanto è stato oggetto del titolo abilitativo.

- Concessione edilizia prot. 826 n. 9/90 del 23-10-1990 avente per oggetto " completamento di impianto tecnologico con installazione di nuovo silos metallico a carattere provvisorio all'esterno tra due esistenti ".

Si sottolinea il carattere provvisorio di quanto è stato oggetto del titolo abilitativo con le debite conseguenze sul mantenimento o meno della struttura.

- Autorizzazione edilizia prot. 636 del 20.05.2003 avente per oggetto installazione di due silos da mc. 22 identici agli altri 3 silos adiacenti esistenti. Sul mappale 181 al foglio 15. Inizio lavori in data 21.05.2003. ( nb. i silos esistenti a cui fa riferimento l'autorizzazione sono stati autorizzati a carattere provvisorio)

- Autorizzazione edilizia n. 04/97 prot. N. 388 del 25/03/1997 avente per oggetto adeguamento tecnologico dell'impianto sili esistenti al fine della realizzazione di un piccolo ampliamento dello stesso.

La dimostrazione grafica dell'intervento allegata all'autorizzazione è esclusivamente fotografica.

**n.b.**

- A breve distanza dalla palazzina uffici è stata realizzata una struttura in muratura ad uso spogliatoio servizi alla quale si accede dal piazzale manovra scendendo al livello sottostante spogliatoi mediante scala un ferro a due rampe. La costruzione, di cui non esiste alcun riscontro abilitativo, è posizionata in adiacenza al confine ovest della proprietà per cui insiste catastalmente sul confinante terreno mappale 208, a catasto intestato al Comune di Averara e come tale probabilmente di proprietà di quest'ultimo. Per tale ragione il corpo di fabbrica in questione, così come il sedime su cui insiste, malgrado utilizzato dalle maestranze non è stato preso in considerazione nell'ambito delle valutazioni espresse. Come tale, in quanto insistente su proprietà di "terzi" non è riportato sulle planimetrie catastali che riguardano i beni della società, e comunque, non è accatastato.

- Proseguendo lungo il versante di confine ovest a breve distanza dal manufatto di cui sopra, il piazzale manovra appare avere incluso al suo interno anche l'area contraddistinta dal mappale n.1118 di proprietà catastale di Terzi. Anche tale porzione non è stata considerata nei conteggi di stima, considerato che la circostanza in essere risulta particolarmente penalizzante in quanto la disponibilità di area manovra in prossimità di detta

posizione risulta particolarmente limitata alla luce della vicinanza tra il confine di proprietà e l'edificio produttivo .

- Proseguendo ancora lungo lo stesso versante, a breve distanza dalla precedente posizione, anche qui l'area scoperta posta di lato al capannone produttivo appare aver incluso catastalmente il terreno mappale 1117 anch'esso proprietà di Terzi. Inoltre sull'area insiste un piccolo manufatto in muratura con tettoia e copertura in lamiera metallica totalmente privo di riscontro abilitativo. Anche qui la costruzione e l'area non sono state considerate nei conteggi di stima ma va rilevato come l'indisponibilità di detta area sia penalizzante in quanto il passaggio tra il confine ed il capannone produttivo risulta particolarmente stretto.

La conformazione della muratura che dovrebbe, se corretta, rappresentare il confine ovest tra l'area mappale n.181 ed i confinanti terreni mappale 208-1118-1117 non trova riscontri abilitativi tali da poterne verificare e confermare sia il rispetto della normativa urbanistica che posizione rispetto alle proprietà confinanti sulla base delle mappe catastali. Per cui si potrebbero essere verificati ulteriori sconfinamenti considerata anche la presenza di strutture di sostegno in cemento armato situate al di sotto di detta muratura e dei piazzali adiacenti i confini. Ulteriore motivo di criticità tra quelle riscontrate che ha determinato la penalizzazione dei valori qui esposti.

\*

Non va dimenticata infine la presenza del vincolo fluviale che interessa tutte la proprietà della società ai sensi del D.Lgs 42/2004 e gli altri vincoli urbanistici. Per maggiori informazioni si rimanda all'attenta lettura delle vigenti norme stabilite dal Piano di Governo del

Territorio e di tutte le sue componenti prescrittive, ed al certificato di destinazione urbanistica allegato.

---

Cabine elettriche

Concessione edilizia n. 5/95 prot. 1022 del 10 dicembre 1995 avente per oggetto “ Formazione di impianti tecnologici Cabine elettriche “ ( n.b. il titolo abilitativo riguarda anche una cabina elettrica realizzata all'interno del comparto produttivo insistente sul mappale 62 rappresentato dal complesso produttivo “ siga 2 ”.

Rispetto all'elaborato grafico allegato al titolo abilitativo di cui sopra, per quanto riguardante la cabina elettrica insistente sul mappale 181, il manufatto è risultato essere di dimensioni leggermente diverse.

\*

Piazzale manovra – locale deposito a piano seminterrato - sotto strada

- Concessione edilizia gratuita prot. 1165 registro Costruzioni n. 1/2000 del 09/03/2000 avente per oggetto formazione di nuovo piazzale di sosta e manovra per automezzi di mq. 619,60.

- Autorizzazione variante in corso d'opera prot. 1581 del 21/11/2000, alla concessione edilizia n. 1165/2000 per formazione nuovo piazzale di sosta e manovra.

- Denuncia inizio attività in data 08 aprile 2002 prot. 438 avente per oggetto recupero superficie lorda complessiva di pavimento al piano seminterrato – sotto strada del piazzale di sosta e manovra per automezzi, da destinare ad uso deposito per l'impianto preesistente destinato ad attività industriale .....

Premesso che non sono state effettuate verifiche dettagliate di confronto, come già e più avanti per le ragioni precisate, anche per quanto riguarda le varie infrastrutture ed impianti, tra cui i piazzali sosta - manovra, l'ingombro dell'edificio sottostante al piazzale presenta alcune differenze delle dimensioni interne rispetto a quanto in progetto ( pratica recupero slp), inoltre il versante del manufatto prospettante sul corso d'acqua lato est è stato dotato di chiusure perimetrali vetrate non previste in progetto; l'altezza interna è risultata essere maggiore di alcuni centimetri rispetto quanto autorizzato.

\*

Palazzina uffici - Archivio mapp. 181 sub. 701

Non è stato reperito alcun titolo abilitativo precedente a quello di seguito indicato.

- Denuncia inizio attività n. 126 del 28/001/1999 avente per oggetto opere di manutenzione straordinaria e revisione impianti tecnologici: Autorizzazione n. 1032 in data 29/06/1999 variante alla DIA 126/99 ,avente per oggetto Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e per la realizzazione di volumi tecnici al fabbricato esistente ad uso uffici e laboratorio chimico. Domanda di agibilità in data 22 ottobre 2002 prot. 1345

Piano Interrato:

L'autorizzazione in variante sopra indicata e la DIA n.126/99 non rappresentano il piano in questione; lo si può solo osservare nel prospetto, privo di quote, per cui non confrontabile con lo stato dei luoghi. Catastralmente il piano ha destinazione archivio.

Piano Terra:

Il bagno è di dimensioni lievemente differenti (la quota in larghezza mt. 1,85 sui disegno è errata, mentre è corretta la grafica). La parete che divide il corridoio d'ingresso e l'ufficio ha spessore minore essendo una parete mobile.

Il locale ufficio a destra è stato diviso in due ambienti mediante l'inserimento di una parete mobile in alluminio e vetro. Sono presenti modeste differenze nelle dimensioni interne di locali.

**n.b.**

Il corpo di fabbrica a piano terra che include il bagno con antibagno, il corridoio e la scala risultano catastalmente insistere ( a sbalzo) sul terreno mappale 208 a catasto intestato al Comune di Averara, così come analogamente i pilastri che sostengono la struttura appoggiano su detto mappale. Per tale ragione la valorizzazione della porzione immobiliare in questione non è stata elaborata. Si trova a "sbalzo" su proprietà di terzi anche il prolungamento dell'area parcheggio sulla quale si trovano i due manufatti, con ante in metallo, che includono contatori del metano. Situazione, come le altre, da normalizzare.

Piano Primo:

Le dimensioni degli ambienti ufficio e laboratorio presentano alcune modeste differenze delle dimensioni. L'altezza interna rilevata è maggiore di circa una decina di cm rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici di progetto.

Piano Sottotetto:

Il locale è internamente meno lungo di circa una decina di centimetri; inoltre è stato suddiviso in due ambienti mediante l'inserimento di una parete mobile. L'altezza interna minima è maggiore di pochi centimetri, mentre al colmo è minore anch'essa di pochi

centimetri. Catastalmente il piano aveva destinazione archivio/ufficio e ufficio. La planimetria catastale, una volta aggiornata, dovrà essere riportata alle destinazioni regolarmente autorizzate ad uso sottotetto.

---

DIA n. 11/2006 prot. 1022 del 08 luglio 2006 avente per oggetto " installazione serbatoio interrato con erogatore gasolio "; Parere favorevole del Comando Vigili del Fuoco di Bergamo prot. 8620 pratica 644474 ( certificato di prevenzione incendi subordinato alla richiesta di sopralluogo previa presentazione di documentazione integrativa).

L'utilizzazione dell'impianto realizzato in prossimità dell'ingresso al complesso produttivo potrà avvenire solo dopo l'ottenimento di certificato di prevenzione incendi, previa la segnalazione certificata di inizio attività, una volta messe in atto le disposizioni e sistemi sicurezza e prevenzione anti incendio, tali da rendere idoneo sotto l'aspetto della prevenzione l'impianto e il manufatto che lo contiene. Alla data dei sopralluoghi l'impianto veniva regolarmente utilizzato malgrado privo di certificato di prevenzione incendi e l'iter abilitativo non concluso.

---

Complesso produttivo " nuova Siga 2 " particella 62 sub. 701

- Concessione edilizia n. 19/85 prot. 377 del 28 maggio 1985 avente per oggetto " variante al progetto originale come da concessione edilizia n. 16/1985 prot. 232 del 02.04.1965 – impianto tecnologico prefabbricato con relativa struttura di copertura.

**n.b**

( la concessione edilizia di cui sopra è stata presentata in variante alla concessione edilizia n. 16/1985 prot. 232 che, a differenza dei beni qui trattati insistenti sulla particella 62



sub. 701, insistono sul complesso produttivo "Siga1" catastalmente identificato con la particella 181 sub. 701-702. E' "anomalo" che un progetto in variante riguardi tutt'altro edificio rispetto alla concessione edilizia originaria. )

Si tratta di infrastrutture, impianti e manufatti vari situati nella parte centrale del complesso produttivo tra la zona deposito gesso confezionato e la zona silos - raffinazione.

\*

- Concessione edilizia prot. 827 n. 10/90 del 23 ottobre 1990 avente per oggetto "installazione tettoia metallica prefabbricata a struttura smontabile, a carattere provvisorio. La tettoia è meno lunga di circa 35/40 centimetri. Si sottolinea che il manufatto in questione è stato autorizzato a carattere provvisorio per cui con le debite conseguenze sul mantenimento della struttura.

- Concessione edilizia n. 6/94 prot. 703 del 09.08.1994 avente per oggetto "Integrazione impianto tecnologico e rinnovamento coperture esistenti relativi a posa di n. 3 silii metallici; spostamento ad altezza superiore della copertura esistente ed eliminazione parziale di altra copertura".

L'impianto si trova nella zona centrale nei pressi del deposito gessi-insacchettamento.

L'ingombro è generalmente maggiore di quanto autorizzato.

---

- Concessione edilizia n. 5/95 prot. 1022 del 10 dicembre 1995 avente per oggetto "Formazione di impianti tecnologici Cabine elettriche" ( n.b. il titolo abilitativo riguarda anche una cabina elettrica realizzata all'interno del comparto produttivo insistente sul mappale 181 sub 702 rappresentato dal complesso produttivo "Nuova Siga 1"

Per quanto riguarda la cabina ed il locale di trasformazione incluso nel comparto partecella 62 sub.701, rispetto a quanto è stato oggetto del titolo abilitativo di cui sopra, sono state rilevate alcune limitate differenze delle dimensioni interne; inoltre il pilastro incluso nella cabina elettrica è spostato verso il centro del locale anziché trovarsi in posizione d'angolo come sui disegni di progetto.

Premesso che non è stato possibile accedere al locale cabina ENEL dall'interno della quale si trova il trasformatore, in quanto l'accesso per ragioni di sicurezza è consentito solo agli addetti Enel che dispongono delle chiavi, non è stato possibile verificare se all'interno di detto locale esista o meno un passaggio di collegamento con il piccolo locale adibito sui disegni a locale contatori, alla luce del fatto che non esiste altro modo di accedervi non essendo stata realizzata la porta che dal disimpegno avrebbe concesso tale accesso, come riportato invece disegni di progetto.

Probabilmente si accede al locale direttamente dall'interno della cabina Enel non essendo fisicamente possibile altro passaggio.


Inoltre in aderenza alla parete esterna dalla cabina lato nord sono state realizzate due "cabine" in metallo ad uso contatori/riduttori di pressione metano delle quali non è stato rinvenuto alcun riscontro abilitativo.

---

- Concessione edilizia n. 4/96, prot. 293 del 18.04.1996 avente per oggetto "Ampliamento del piazzale esistente su pilastrata e travatura e soletta in Cemento Armato " rilasciata a

- Concessione edilizia gratuita n. 672 prot. 10/97 del 20/07/1977 avente per oggetto Variante in Corso D'Opera alla C.E. n. 239 prot. 4/96 – consistente nella formazione di

muretto di sicurezza al piano posto sotto il piazzale di mt. 1,15 di altezza " rilasciata a

 Denuncia opere in. C.a. dell 08/10/1996 prot. 132214 ufficio del Genio Civile. Comunicazione inizio lavori in data 27/06/1996 prot. 730. Relazione e certificato di collaudo di strutture in c.a. in data 08/87/1997 prot. 139839 Genio Civile.

Il profilo della pilastratura è di alcuni centimetri più largo, mentre la profondità considerando anche la parte esistente rappresentata in pianta con campitura, è di circa una trentina di centimetri minore. Altezza rilevata inferiore di alcune decine di centimetri precisato che nella tavola grafica la pavimentazione in cls mentre invece è attualmente in materiale " arido " non complanare per cui non è possibile il confronto con la quota. Anche la parte rappresentata come esistente ha altezza inferiore di alcune decine di centimetri, ma ed anche qui manca la pavimentazione per cui la quota di riferimento.

\*

- Autorizzazione decreto n. 02/96 prot. 1026 del 15/10/1996 avente per oggetto autorizzazione alla modifica di destinazione del terreno mappale 1448, sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 7 della legge 30 dicembre 1923 n. 3267, allo scopo di costruzione di scivolo a servizio della superficie industriale .

- Concessione edilizia n. 11/96 prot. 1010 del 16/10/1996, avente per oggetto " costruzione di uno scivolo a servizio dei fabbricati industriali ".

\*

- Concessione edilizia 10/96 prot. 1009 del 22/10/1996 avente per oggetto " realizzazione copertura con elementi montabili e removibili di una parte del piazzale esistente a servizio dei fabbricati industriali "

- Concessione edilizia prot. 673 n. 09/97 del 22/07/1997 avente per oggetto variante in corso d'opera alla CE prot. 1009 RG. 10/96 consistente in realizzazione sul lato a valle di un muro in blocchi anziché una barriera di contenimento come da progetto; posa in opera di lamiera pre verniciata su due lati. “.

Premesso che le verifiche di confronto sono state effettuate solamente per quanto riguarda il manufatto autorizzato con il titolo abilitativo 10/96, non entrando quindi nel merito come per altre situazioni analoghe riguardanti infrastrutture, impianti, scivoli, piazzali manovra, pilastrate strutturali, ecc, il manufatto “ copertura con elementi montabili e removibili, è risultato essere, all'interno del muretto parapetto, di alcuni centimetri meno profondo; lo spessore del muretto lato “ fiume “ ha spessore maggiore di quanto autorizzato di circa una quindicina di centimetri, così come il parapetto fronte rampa è anch'esso di spessore maggiore. Non è stato possibile verificare l' altezza minima in quanto sui disegni di progetto sono indicate in punti diversi, mentre l'altezza è superiore di circa una trentina di centimetri rispetto quanto autorizzato.

In ogni caso la concessione edilizia n. 10/96 fa riferimento ad una struttura “ **montabile e removibile** “ per cui qui è stata prudenzialmente considerata, insieme a quanto ad essa correlato di carattere autorizzativo a carattere provvisorio, valorizzata per la sola area di sedime come per le altre strutture autorizzate a carattere provvisorio.

---

- Autorizzazione paesistica decreto n. 02/2002 prot. 335 del 09/04/2002 avente per oggetto “ costruzione nuovo locale ad uso spogliatoio-servizio igienico per gli addetti ai lavori in località “ Fola”.

- Denuncia inizio attività prot. 334 del 18 marzo 2002 avente per oggetto "realizzazione locale ad uso spogliatoio-servizi igienici per addetti ai lavori al piano strada dell'edificio industriale ad uso produttivo posto in via Provinciale .." Comunicazione inizio lavori in data 04/06 2002 prot. 744.

- Autorizzazione edilizia in variante alla D.I.A. prot. 1209 in variante alla DIA n. 334 del 18/03/2002 avente per oggetto "realizzazione locale ad uso spogliatoio-servizi igienici e locale ad uso alloggio "compressori ". Comunicazione fine lavori in data 10 ottobre 2002 prot. 1288 .

Certificato di agibilità n. 03/2002 in data 22 ottobre 2002 DIA prot. 334 del 18/03/2002.

L'ingombro complessivo del corpo di fabbrica è risultato essere di pochi centimetri maggiore rispetto a quanto autorizzato; il locale spogliatoio è meno profondo di pochi centimetri.

**n.b.**

Premesso quanto sopra elencato in ordine ai titoli abilitativi che hanno riguardato il complesso produttivo contraddistinto a catasto con la particella n. 62 sub. 701, constatata la presenza di varie e diverse criticità di natura sostanziale rilevate dal confronto dei documenti di "progetto" – ove esistenti - e lo stato dei luoghi, è stata constatata inoltre per le porzioni immobiliari che completano la consistenza edificata, per le aree, infrastrutture , impianti e quanto rappresenta il compendio immobiliare, la pressoché totale mancanza di titoli abilitativi e conformità urbanistica.

E' importante sottolineare anche che, tra la documentazione resa disponibile alla consultazione dalla società, è stata rinvenuta un planimetria catastale che comproverebbe, alla data del 29 febbraio 1940, l'esistenza ai piani seminterrato e rialzato di un edificio la

cui "forma" è approssimativamente assimilabile, anche se con diverse incongruenze, a quella che è oggi la sagoma di parte dell' edificato per il quale non è stata riscontrata la presenza di alcun titolo abilitativo o solo di parte.

Confrontando indicativamente la "sagoma" dei piani seminterrato e rialzato rappresentati sulla planimetria del 1940 con la "sagoma" della porzione di edificio in questione rappresentata sulle attuali planimetrie catastali ai piani terra e primo, appare una "relativa" somiglianza nella conformazione generale. Non trovano invece riscontro la disposizione strutturale, la distribuzione interna, le destinazioni dei locali e le altezze, secondo le planimetrie catastali del 1940, qui erano già indicati ambienti utilizzati come forno di cottura, garage, depositi, magazzini ecc.

Quanto sopra può significare utile per la sola connotazione "temporale" del manufatto così come rappresentato sulla planimetria del 1940 con riferimento a tale data.

---

L'autorizzazione unica ambientale richiesta con istanza in data 13/05/2015 dalla [REDACTED] al Settore Ambientale della Provincia di Bergamo, non risulta rilasciata in quanto la pratica non è stata integrata con la documentazione richiesta dall'amministrazione provinciale sia alla società che al Comune di Averara. Come non sono state qui considerate rilasciate ed in essere le autorizzazioni richieste nel 2006, salvo altra circostanza oggi non nota.

Pertanto gli insediamenti produttivi sono stati considerati privi di autorizzazioni unica ambientale, e privi delle autorizzazioni richieste nel 2006 per lo scarico in corpo d'acqua superficiale e per emissioni in atmosfera.

L'onere ed impegno per l'ottenimento sotto ogni aspetto autorizzativo, economico, tecnico, amministrativo ed esecutivo per eventuali opere da realizzare, delle autorizzazioni "ambientali" per tutti gli insediamenti produttivi, è stato considerato completamente a carico dell'aggiudicatario, criticità che ha comportato ancora penalizzazioni delle valutazioni complessive.

Non vi sono inoltre riscontri sulla presenza di autorizzazioni riguardanti la rete fognaria interna e gli allacciamenti alle reti comunali e forniture di pubbliche utenze.

---

Capannone contraddistinto catastalmente dalla particella n. 1806

- Licenza di costruzione n. 13 del 26/11/1970 avente per oggetto nuova costruzione di capannone da adibirsi a deposito sui mappali 141-142-143-144.

- Concessione edilizia n. 06/98 prot. 315 del 12/04/1998 avente per oggetto manutenzione straordinaria fabbricato sito in località "ROLA".

- Dia n. 1072 del 18 agosto 2005 avente per oggetto "smaltimento coperture in eternit, rifacimento coperture mediante fornitura e posa in opera di lamiera metecno ..."

( riguarda sia l'edificio di cui alla licenza di costruzione n. 13 del 26 febbraio 1970 che l'edificio contraddistinto dal mappale 1806 qui trattato)

Dal sommario confronto tra quanto riportato sui disegni di progetto allegati alla licenza edilizia di cui sopra (n.13/70) e lo stato dei luoghi, premesso che i disegni di progetto allegati alla licenza n.13 del 26/11/70 riportano la stessa geometria del fabbricato riportato sui disegni della CE 06/98, il magazzino di dimensioni minori risulta meno largo di circa una quindicina di centimetri, ma più lungo di circa una decina di centimetri;

mentre il magazzino più grande risulta più largo di circa una decina di centimetri e meno lungo di circa una ventina di centimetri.

Entrambi i magazzini presentano altezze minime maggiori di circa una cinquantina di centimetri, mentre le altezze rilevate al colmo della copertura sono maggiori di circa ben mt. 1,30 rispetto a quanto dichiarato sui disegni di progetto.

- Dia n. 1072 del 18 agosto 2005 avente per oggetto " smaltimento coperture in eternit, rifacimento coperture mediante fornitura e posa in opera di lamiera metecno ..."

( riguarda sia l'edificio di cui alla licenza di costruzione n. 13 del 26 febbraio 1970 che l'edificio contraddistinto dal mappale 1806 qui trattato)

Quanto riscontrato è stato elemento di penalizzazione dei valori qui esposti.

---

Edificio identificato con il mappale 70

- Concessione edilizia n. 22/85 prot. 435 del 21 maggio 1985 avente per oggetto " Realizzazione di cabina elettrica in un vano di fabbricato esistente ".

Alla data attuale non risulta la presenza di detta cabina elettrica ne tanto meno è stato rinvenuto un titolo abilitativo riguardante il fabbricato dato per esistente nella concessione edilizia di cui sopra, per cui non possibile effettuare alcuna verifica.

**n.b**

Nell'atto di compravendita in data 06 aprile 1964 rep. 1191 del notaio Fausto Begnis registrato a Clusone il 13 aprile 1964 al n. 4321 mod.2, con il quale [REDACTED]

nico vendeva al [REDACTED] orino alcuni immobili in Comune di Averara, tra cui il terreno mappale 70 insieme ad altri , viene citata anche la presenza di



una stalla e del fabbricato rurale mappale 1034 poi demolito come da certificazione del 25/02/2003.

La stalla in questione potrebbe essere la costruzione dichiarata come esistente oggetto della concessione edilizia per la formazione della cabina elettrica, per cui se confermata tale supposizione, la costruzione, della quale a tale data non è possibile ravvisare quale fosse la conformazione, al 6 aprile 1964 poteva forse essere esistente.

---

Edificio identificato con il mappale 1592

Denuncia nuova costruzione edilizia in data 28/04/1965 avente per oggetto nuova costruzione di autorimessa insistente sul mappale 70.

Rispetto al titolo abilitativo all'interno dell'autorimessa è stato realizzato un muro divisorio che ha suddiviso quello che era un unico ambiente in due singole autorimesse. Per tale intervento di " frazionamento unità immobiliare " non è stato rinvenuto nessun titolo abilitativo; con buona probabilità è stata introdotta la suddivisione mediante il solo frazionamento della planimetria catastale per determinare la formazione di due unità immobiliari e formalizzare la vendita di una delle due a terzi.

L'edificio che include le autorimesse, tra cui quella oggetto di trattazione, risulta essere più profondo di circa mt. 2.40 rispetto a quanto autorizzato; mentre la larghezza della porzione che rappresenta il box non è verificabile in quanto l'inserimento della divisione interna non trova alcun riscontro abilitativo.

In luogo dell'unica finestra autorizzata sul lato sinistro rispetto la porta di accesso, sono state invece realizzate due finestre; La porta d'ingresso è ampiamente più larga di quella autorizzata.

L'altezza interna non è confrontabile in quanto il disegno di progetto non riporta indicazioni in merito.

---

Porzione di edificio mappale 214 - 1383

Non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo riguardante la costruzione che include le porzioni a piano seminterrato e rialzato che all'interno del fabbricato identificano i beni di proprietà della società. Probabilmente si trattava di un fabbricato rurale, poi portato a catasto fabbricati con l'accatastamento del gennaio 2003. Le caratteristiche e conformazione della costruzione rispecchiano la tipologia di edilizia rurale caratteristica della prima metà del secolo scorso.

Con atto di compravendita del notaio Ghisalberti Giovanni rep. 2786/2172 il sig. Baschenis Ottorino in qualità di amministratore della società [REDACTED]

[REDACTED] - acquistava tra altri beni il fabbricato rurale mappale 214 di are 0.20 ed il fabbricato rurale mappale 1383 di are 0.10. Nella provenienza dei beni acquistati viene citata la successione di Papetti Severo apertasi il 28 gennaio 1940.

---

Di tutte le circostanze e situazioni sopra elencate lo scrivente ha tenuto conto in relazione alle metodologie di stima applicate ed ai criteri di stima adottati per la determinazione dei valori. Questi ultimi sono stati penalizzati, anche in maniera rilevante, in rapporto all'esistenza di varie situazioni di criticità di natura abilitativa urbanistica e in generale autorizzativa sostanziale, per le condizioni di manutenzione, conservazione e strutturali dei manufatti, impiantistiche e delle aree di pertinenza scoperte, per la totale assenza di titoli abilitativi e/o difformità sostanziali rispetto a quelli esistenti, assenza di agibilità e

conformità, assenza di collaudo impianti, questioni di natura ambientale ed autorizzativa sotto tale aspetto; e per tutto quanto non verificato e/o verificabile in relazione allo stato e conformazione dei luoghi. In aggiunta in particolare per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, per l'assenza e/o inadeguatezza dei sistemi di prevenzione e sicurezza in genere, mancanza di certificazioni di conformità, collaudi impiantistici strutturali, attestazioni di inidoneità delle "reti " idriche, fognarie, elettriche, mancanza di autorizzazioni alle "emissioni in atmosfera ", assenza di autorizzazioni ambientali e certificazioni di prevenzione incendi, autorizzazioni allacciamenti alle reti di fornitura e smaltimento pubbliche, e per tutto quanto altro indispensabile per ritenere gli immobili , gli impianti ed i manufatti conformi sotto tutti gli aspetti alle prescrizioni normative vigenti, non ultime quelle riguardanti la sicurezza sugli ambienti di lavoro che appare in alcune situazioni piuttosto problematica. Per la presenza di manufatti che insistono su proprietà di " terzi ".

Il tutto, considerato quanto sopra, in considerazione del fatto che ogni onere economico, tecnico, amministrativo, abilitativo e/o autorizzativo e quanto altro necessario, anche in ordine all' esecuzione di opere edili, ripristini, adeguamenti, demolizioni ed opere impiantistiche, secondo e nel rispetto della normativa vigente, necessario per ottenere e/o raggiungere la completa conformità abilitativa e autorizzativa dei beni in questione, compresa la rispondenza sugli aspetti delle attività svolte all'interno dei manufatti - ove e se risulterà possibile ed ammissibile, è stato considerato completamente a carico dell'aggiudicatario.

Alla luce di quanto sopra in riferimento alle varie situazioni di criticità in essere, difformità urbanistiche parziali e/o totali, mancata corrispondenza e/o totale assenza di titoli

abilitativi e autorizzativi, ecc, esaminate le condizioni di manutenzione e conservazione e le caratteristiche strutturali e tipologiche dei beni riscontrate in occasione dei sopralluoghi, secondo le attuali prescrizioni urbanistiche e prescrittive, le valorizzazioni dei compendi immobiliari, sono state determinate applicando parametri di valore unitario alle aree che rappresentano i "sedimi" sui cui insistono i fabbricati, le strutture ed infrastrutture. Senza quindi attribuire alcun valore all' "edificato" esistente, stimando le proprietà a carattere produttivo in rapporto alla superficie delle aree considerato l' ambito urbanistico di appartenenza, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, alla luce dei vincoli ove esistenti, e di tutto quanto altro disciplina la normativa di merito, edilizia, prescrittiva, limitativa, locale e provinciale-regionale.

La superficie di dette aree è stata considerata secondo le rispettive superfici catastali/enti urbani rilevate in banca dati catastale, pertanto con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta. Sono state incluse anche le superfici occupate dai sedimi di strutture per impianti che abbiano determinato il "confinamento" perimetrale e/o l'elevazione "volumetrica di porzioni di spazi all'interno dei complessi produttivi.

In particolare per il complesso produttivo "Siga 1" contraddistinto catastalmente dalle particelle 181 sub. 701- sub. 702, le sole costruzioni che sono state considerate in rapporto alla consistenza, tipologia e condizioni, in ogni caso solo parzialmente incidenti sul valore finale unitamente al sedime occupato, sono la palazzina uffici archivio ed il magazzino a piano interrato sotto strada realizzato al di sotto del piazzale sosta manovra. Al valore dell'area di sedime è stato aggiunto un valore parametrico prudenzialmente ridotto che

rappresenta l'incidenza dell'edificato secondo le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate ed in rapporto alle varie criticità esistenti per tali manufatti.

Analogamente per il complesso produttivo "SIGA2" contraddistinto catastalmente dalla particella 62 sub. 701, la valorizzazione è stata determinata senza attribuire alcun valore all'edificato ma elaborata in rapporto alla destinazione urbanistica delle aree di sedime ove risultano inserite in ambito "Produttivo Consolidato", considerata la presenza di vincolo fluviale e quanto altro di natura prescrittiva; Così come per le aree con destinazione urbanistica diversa dalla principale "consolidato produttivo" ma che essendo incluse nella perimetrazione del complesso sono state ritenute comunque collegate all'attività produttiva e quindi di analogo valore.

Il tutto ricordato che la condizione per la normalizzazione delle varie criticità - ove possibile ed ammissibile - è quella di rispettare tutti i vincoli e prescrizioni urbanistiche e normative generali vigenti, verificato anche il rispetto delle indicazioni e prescrizioni dei precedenti strumenti urbanistici, vigenti al momento della costruzione dei fabbricati e strutture varie.

In fase di normalizzazione urbanistica andranno sostenuti, insieme ai costi tecnici, amministrativi ed operativi, gli oneri concessori che l'amministrazione determinerà secondo le varie circostanze conseguenti la tipologia delle istanze che verranno inoltrate (sanzioni economiche e procedurali, oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti, costo di costruzione, eventuali demolizioni, ecc), che saranno in vigore al momento dell'inoltro delle varie istanze.

Impegni sotto qualsiasi aspetto economico, tecnico, operativo e quanto altro, come già anticipato, qui considerati completamente a carico dell'aggiudicatario, così come per

i costi di eventuali interventi e opere da eseguire sull'edificato, sugli impianti, manufatti, reti ed infrastrutture, derivanti da un'attenta fase di progettazione, analisi e confronto con l'amministrazione comunale secondo le indicazioni tecniche ed amministrative di quest'ultima, con l'obiettivo di una generale riqualificazione delle aree e dei manufatti. Sono stati considerati a carico dell'aggiudicatario anche eventuali esborsi di qualsiasi natura per interventi di bonifica delle aree e manufatti dove risultasse sussistente tale necessità in rapporto alla situazione dei luoghi.

---

#### **Inquadramento Urbanistico**

Vedere allegati certificati di destinazione urbanistica prot. n. 2555/2017 del 16/11/2017 e prot. 281 del 08/02/2018.

Certificato di destinazione urbanistica vigente prot.n. 2236 n. del 19/10/2019

\*

Il Comune di Averara è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato dal Consiglio Comunale con delibera 33 del 21.12.2012 ed approvato dalla Regione Lombardia con D.C.C. n. 20 del 31 ottobre 2014, pubblicata sul Burl n. 11 – Serie avvisi e concorsi- in data 11 marzo 2015.

Dal certificato di destinazione urbanistica più recente

Particelle n. 91, 92, 93:

aree inedificabili inserite in Ambito del Piano dei Servizi "Aree Verdi" assoggettate a vincolo idrogeologico ed al vincolo fluviale;

Particella n. 1015:

area inedificabile inserita in "Ambito dei Contesti Figurativi" assoggettata a vincolo fluviale;

Particella n. 1591:

inserita in Ambito Insediativo Consolidato "Produttivo Consolidato" assoggettata a vincolo fluviale;

Particelle n. 80, 81, 1034, 1035, 1107, 69:

aree inedificabili inserite in "Aree Boscate di Transizione" assoggettate a vincolo fluviale;

Particelle n. 1058, 206:

aree inedificabili inserite in "Aree Boscate di Transizione" assoggettate a vincolo idrogeologico e vincolo fluviale;

Particella n. 421:

area inedificabile inserita in "Aree non soggette a trasformazione urbanistica" assoggettata a vincolo idrogeologico e vincolo fluviale;

Particella n. 217:

area inedificabile inserita per il 60% circa in "Aree Boscate di Transizione" e per il 40% circa in "Ambiti Agroambientali di Transizione" assoggettata a vincolo idrogeologico e vincolo fluviale.

Particella n. 1806:

30% circa inserita in Ambito Insediativo Consolidato "Produttivo Consolidato", 70% circa inserita in "Aree non soggette a trasformazione urbanistica", assoggettata a vincolo fluviale e vincolo idrogeologico;

Particelle n. 214 e n. 1383:

inserite in "Ambito agroambientale di transizione" assoggettate a vincolo fluviale e vincolo idrogeologico;

Particella n. 70

Circa il 30% inserita in "Ambito Insediativo Consolidato "Produttivo Consolidato"; per circa il 50% inserita in "Aree Boscate di Transizione; per circa il 20% inserita in "Ambito dei contesti figurativi ", assoggettata a vincolo fluviale.

Per la particella 1592

Inserita in ambito Insediativo Consolidato " Produttivo Consolidato " , assoggettata a vincolo fluviale.

Particella n. 62:

60% circa inserita in Ambito Insediativo Consolidato "Produttivo Consolidato", 10% circa inserita in Ambito Insediativo Consolidato "Edificato consolidato B1"; 30% circa inserita in "Aree non soggette a trasformazione urbanistica", assoggettata a vincolo fluviale;

Particella n. 181:

inserita in Ambito Insediativo Consolidato "Produttivo Consolidato" assoggettata a vincolo fluviale.

---

Sintesi desunta dalle n.t.a del piano delle regole vigente per le destinazioni principali elencate nel certificato di destinazione urbanistica di cui sopra.

" Art. 1.2.2.

*CONTENUTI – Il Piano delle Regole applica i disposti di cui agli artt. 10 e 10 bis della LR 12/2005, definendo all'interno dell'intero territorio comunale i nuclei di antica formazione, il tessuto urbano consolidato, le aree soggette a trasformazione urbanistica, le*



aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Esso determina inoltre le modalità di intervento, di valorizzazione / tutela dell'esistente e identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e sostituzione. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le tavole di Piano della Regole riportano, a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei Servizi, nonché le previsioni per gli Ambiti di Trasformazione.

#### Art.4.2.2 La città Consolidata

Si tratta dell'insediamento che si è andato in tempi recenti formando a seguito della espansione pianificata dei nuclei di antica formazione. Vengono in questo contesto ritenute quali città consolidata anche quelle porzioni del PRG che non hanno trovato attuazione, in quanto "amministrativamente consolidate". Vista la natura confermativa del presente Piano, le aree della città consolidata mutuano i parametri urbanistico edilizi provenienti dalla precedente pianificazione, ovvero: CCBI

Densità fondiaria: 2,00 mc/mq Rapporto di copertura: 25% Altezza massima delle costruzioni: m. 10,50 Numero massimo dei piani: 3 Distanze: minima dai confini m. 5,00, minima tra edifici 10,00; è consentita l'edificazione in aderenza previo accordo con il confinante e presentazione di planivolumetrico Allineamenti: conformi agli allineamenti esistenti; l'Amministrazione comunale può imporre, in virtù di valutazioni sulle specifiche condizioni esistenti, allineamenti o arretramenti diversi

#### Art. 4.3 Sistema della produzione

#### 4.3.1 Produttivo Consolidato

##### 4.3.1. IL PRODUTTIVO CONSOLIDATO:

*Si tratta delle zone produttive esistenti e realizzate, confermate nella loro consistenza e nella loro normazione specifica. Nelle azioni di ristrutturazione non possono essere superati gli esistenti parametri urbanistico edilizi, fatte salve le necessità connesse agli adeguamenti tecnologici ed agli interventi connessi all'adeguamento a normative sopravvenute. “*

\*

Per tutto quanto riguarda le indicazioni urbanistiche vigenti e di previsione, vincoli, prescrizioni specifiche e quanto altro di carattere disciplinare, normativo, limitativo ecc, si rimanda ad un'attenta lettura ed analisi delle vigenti norme che regolamentano a livello comunale e sovracomunale che disciplinano i fabbricati e le aree oggetto di trattazione secondo la destinazione ed utilizzazione. Si rimanda al piano delle regole, documento di piano e piano dei servizi per quanto di competenza specifica, ai vincoli, classi di fattibilità e a tutto quanto altro attinente l'utilizzo dell'edificato esistente e delle aree circostanti e/o di pertinenza o singole secondo il vigente strumento urbanistico. Alle destinazioni ammesse e non, tipi di intervento, impegni e vincoli sottoscritti a favore e contro l'amministrazione comunale e/o da sottoscrivere e/o con "terzi".

il tutto nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni regolamentate dalle norme tecniche di attuazione , regolamento edilizio, allegato energetico, zonizzazione acustica, studio geologico e tutte le varie componenti dello strumento urbanistico che normano le proprietà oggetto di trattazione sotto l'aspetto urbanistico/abilitativo.

Si rimanda inoltre allo strumento urbanistico che sarà vigente nel momento in cui verranno inoltrate istanze al Comune di qualsiasi natura regolamentare/prescrittiva, ed all'attenta lettura e presa atto dei contenuti degli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione delle opere e dell'edificato per quanto riguarda l'applicabilità delle normative per la regolarizzazione abilitativa del costruito, delle connesse strutture ed infrastrutture ove soggette a rilascio di titolo abilitativo.

n.b.

i dati di cui sopra sono stati desunti mediante accesso alla banca dati sito istituzionale del Comune di Averara eventuali cambiamenti non pubblicati o non aggiornati non sono stati presi in considerazione.

---

## **5) Descrizione beni**

Lotti 1 - 2A - 2B - 3 - 4 ( Gruppo A )

Comprende i due insediamenti produttivi rappresentati rispettivamente dalle unità immobiliari contraddistinte con le particelle 181 sub. 701 – sub. 702 ( SIGA 1) situato in via Provinciale, e dalle unità immobiliari particella 62 sub.701 ( SIGA 2) in via Centro ( prosecuzione di via Provinciale). Si aggiunge poi il magazzino stoccaggio materie prime contraddistinto dalla particella 1806 situato in località “ Rola “, anch'esso a breve distanza dai due insediamenti produttivi.

Sono incluse nel lotto le aree scoperte di pertinenza circostanti l'edificato, le infrastrutture e manufatti correlati agli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva in essere.

Il terreno mappale 1035 ( qui lotto 4) è stato incluso nel gruppo in quanto tra i beni oggetto di contratto di affitto d'azienda e conseguente comando immobiliare. Si tratta di un appezzamento che il vigente strumento urbanistico classifica come aree inedificabili inserite in "Aree Boscate di Transizione" assoggettate a vincolo fluviale; Il mappale 421 ( lotto 1) , anche se non tra i beni oggetto di comodato gratuito, è stato comunque incluso nel lotto e nel gruppo in quanto rappresentato dall'area adiacente il fabbricato particella 1806.

Complesso produttivo identificato con le particelle 181 sub. 701 - sub. 702 - "SIGA 1" -

Si tratta del compendio immobiliare situato Comune di Averara in via Provinciale con accesso principale al civico n. 2; Include parti edificate, manufatti, impianti , infrastrutture varie ed aree di pertinenza al servizio dell'attività, rappresentata dalla produzione di malte, intonaci, collanti e rasanti a base gesso e/o cemento. All'interno delle strutture si trovano fomi di cottura, silos di stoccaggio, tramogge, nastri trasportatori impianti di insacchettamento e stoccaggio materiale sia sfuso che confezionato. Beni che sono stati oggetto di valutazione specifica da parte dell'esperto nominato a tale scopo.

E' inclusa nella perimetrazione del complesso produttivo la palazzina in cui si trovano uffici, laboratori, archivio e locali ad uso magazzino officina riparazioni. Il complesso si completa con l'ampio piazzale manovra che occupa il versante nord della proprietà.

Come anticipato nei capitoli precedenti, parte dell'area situata lungo il versante di confine ovest della proprietà appare includere, senza averne titolo, le aree contraddistinte dai terreni mappali 1117-1118 proprietà di terzi, sottolineato che sulla prima insiste anche un piccolo manufatto in muratura con tettoia e che la costruzione ad uso spogliatoio servizi realizzata a quota inferiore rispetto ai piazzali è totalmente insiste sul confinante

mappale 208 di proprietà del Comune di Averara. Si tratta di situazioni probabilmente in essere da svariati anni mai normalizzate, così come per quanto riguarda la presente di alcune strutture di sostegno dei piazzali che appaiono insistere, almeno parzialmente, su proprietà di terzi.

Il tutto si trova ad una distanza di circa 800 metri da piazza Vittoria dove ha sede il municipio Comunale posizionato in "zona centrale" del paese; La viabilità locale è rappresentata dalla Via Provinciale che costeggia la proprietà provenendo dallo svincolo di Piazza Brembana che raggiunge Olmo al Brembo e poi, dopo aver attraversato l'abitato di Averara, il Comune di Santa Brigida. Non si tratta certo di una situazione ottimale per il transito di automezzi "pesanti" da carico e per lo "sbocco" verso le più importanti e principali reti viarie.

La consistenza del complesso produttivo insistente sull'ente urbano a catasto terreni foglio 9 mappale 181, comprende sia edifici realizzati con strutture tradizionali in muratura e/o costruzioni strutturali in cemento armato, che manufatti in ferro e/o lamiera realizzati a delimitazione e/o copertura protezione di impianti e macchinari che determinano il "confinamento" perimetrale di superfici o l'innalzamento di "estensioni" sviluppate in altezza comportando, a seconda dei casi, vere e proprie entità di natura e rilevanza "urbanistica" (superficie o volumetria), oppure manufatti e strutture al servizio degli impianti tecnologici. Si aggiungono le aree scoperte circostanti utilizzate e correlate all'attività produttiva.

Come anticipato nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici la quasi completa estensione del compendio indentificato con l'ente urbano mappale 181 è

inquadrate urbanisticamente nel vigente PGT piano delle regole, in ambito "produttivo consolidato".

Le caratteristiche costruttive, le consistenze dimensionali e strutturali e le tipologie del "tessuto" produttivo esistente, fortemente connesse e connotate al tipo di attività svolta, le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate e la presenza di varie criticità abilitative ed autorizzative sono particolarità che non sono state considerate nei criteri di stima applicati per quelli che sono i consueti parametri di stima sulla base dei quali vengono valorizzate le proprietà immobiliari, quali quantità e consistenze, materiali, finiture, impianti fissi, situazioni abilitative urbanistiche e quanto altro. Ricordato anche che alcune coperture di costruzioni sono in lastre di eternit.

I soli manufatti edificati che sono stati considerati influenti sulla valorizzazione complessiva, anche se solo limitatamente ed alla luce delle criticità comunque in essere, sono la palazzina uffici ed il locale magazzino sottostante il piazzale manovra.

Per tutte le altre costruzioni, manufatti, strutture e quanto altro si rimanda alla documentazione fotografica, (foto da 1 a 34) agli elaborati planimetrici catastali ed alle informazioni rese nel capitolo accertamenti urbanistici.

#### Palazzina uffici

Si tratta dell'edificio situato immediatamente a sinistra dell'ingresso principale su via Provinciale; comprende i piani terra e primo che includono uffici e laboratori, il piano secondo autorizzato con il titolo abilitativo che ha riguardato la ristrutturazione come sottotetto, ma in parte utilizzato, senza titolo, come ufficio, ed il piano interrato occupato da due ambienti magazzino - officina.

La porzione di edificio a piano terra che include il bagno con antibagno, corridoio e scala interna, è stata realizzata (a sbalzo) sull'area contraddistinta dal terreno mappale 208 di proprietà del Comune di Averara così come per i pilastri su cui si appoggia la struttura. Malgrado quanto sopra il manufatto è rappresentato nel titolo abilitativo per ristrutturazione che ha riguardato l'edificio.

Analogamente anche parte del piccolo parcheggio esterno si allunga (a sbalzo) sulla proprietà di terzi, qui si trovano i due contatori metano all'interno di manufatti in lamiera d'acciaio.

Le finiture ed i materiali utilizzati, per i piani terra, primo e secondo sottotetto, sono in genere di qualità economica, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e rivestimenti dei servizi dello stesso materiale, sanitari di tipo economico. Le pareti sono intonacate con stabilitura tinteggiata, i serramenti sono in alluminio provvisti di doppi vetri, il riscaldamento è a metano collegato a caloriferi in ghisa verniciata. Il tetto ha struttura in legno.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili, per i piani terra e primo, nel complesso appena discrete.

Il piano interrato, archivio sulle planimetrie catastali, è rappresentato da due ambienti utilizzati come officina con finiture più che economiche, pavimenti in calcestruzzo liscio e pareti intonacate, serramenti in ferro verniciato con vetri semplici, non esiste impianto di riscaldamento e le condizioni di manutenzione e conservazione generali sono considerabili più che scadenti.

Magazzino a piano interrato sotto strada

Il magazzino a piano seminterrato sotto strada situato al di sotto del piazzale manovra è una costruzione realizzata con strutture portanti in pilastri circolari in c.a. e ferro, pareti in calcestruzzo armato e tamponamenti perimetrali, sul lato ovest si trovano tamponamenti perimetrali realizzati con struttura in metallo e lastre traslucide appoggiate ai parapetti in muratura di cls. Il pavimento è in calcestruzzo liscio munito di giunti di dilatazione, le pareti, ove presenti, sono prive di intonaco. Le condizioni di manutenzione e conservazione, alla luce dell'utilizzazione che viene fatta della struttura sono considerabili appena "normal".

Sono invece in condizioni scadenti oltre che visivamente anche sotto l'aspetto strutturale i pilastri, alcune pareti in calcestruzzo armato e solai che costituiscono le strutture portanti e non di porzioni di edificio destinate allo stoccaggio di materiali; sono evidenti le rotture causate dagli impatti con i mezzi da cantiere che movimento i materiali all'interno del complesso produttivo.

I portoni che consentono il conferimento delle materie prime e semilavorati direttamente dalla strada all'interno delle parti di edificio in cui avvengono le varie lavorazioni, sono in lamiera di metallo con apertura di tipo scorrevole; qui sono presenti porzioni di solaio pavimentato ad uso carico e scarico ed aperture dirette sui sottostanti locali di stoccaggio, sono prive di protezione pertanto con il rischio di cadute dall'alto. Il piazzale manovra sotto il quale si trova il magazzino in precedenza descritto ha pavimentazione in asfalto e parapetti perimetrali, ove presenti, in muratura di calcestruzzo. Sempre in muratura di cls sono i parapetti interni alla proprietà che prospettano sul versante ovest lato corso d'acqua opposto alla strada provinciale.



Le pavimentazioni delle aree circostanti gli edifici, manufatti ed impianti ove utilizzate per la movimentazione interna dei materiali, carico e scarico, sono in condizioni di manutenzione e conservazione considerabili in generale piuttosto scadenti.

---

**Complesso produttivo identificato con la particella 62 sub. 701 - SIGA 2" .**

Si tratta dell'insediamento produttivo di via Centro n.2, situato ad una distanza di circa trecento metri dal complesso " Siga 1 " di cui sopra, vengono svolte la produzione di malte a base gesso per finiture e stucchi e per la tradizionale scagliola di gesso. Qui si trovano forni di cottura, impianto di ventilazione del materiale post cottura, stoccaggio di materia prima e materiale semifinito.

La consistenza del complesso produttivo insistente sull'ente urbano a catasto foglio 9 mappale 62, comprende sia edifici realizzati con strutture tradizionali in muratura e muratura di pietra e/o costruzioni strutturali in cemento armato, che manufatti in ferro e/o lamiera realizzati a delimitazione e/o copertura protezione di impianti e macchinari che determinano il " confinamento " perimetrale di superfici o l'innalzamento di " estensioni " sviluppate in altezza, a seconda dei casi, vere e proprie entità di natura e rilevanza " urbanistica " ( superficie o volumetria). Oppure manufatti e strutture al servizio degli impianti tecnologici e/o manufatti e strutture al servizio degli impianti tecnologici. Si aggiungono le aree scoperte circostanti utilizzate e correlate all'attività produttiva. Sono inoltre presenti parti di edificio e strutture particolarmente "datate" realizzate mediante murature in blocchi di pietra naturale.

Come anticipato nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici la quasi completa estensione del compendio identificato con l'ente urbano mappale 62 è

inquadrate urbanisticamente nel vigente PGT piano delle regole, in ambito " produttivo consolidato ". ( vedere allegato certificato di destinazione urbanistica)

Le caratteristiche costruttive, le consistenze dimensionali e strutturali e le tipologie del "tessuto" produttivo edificato esistente, fortemente connesse e connotate con il tipo di attività svolta, le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate sono particolarità che non hanno determinato " rilevanza " economica nei criteri di stima applicati, basati invece sulle estensioni dei sedimi occupati.

In aggiunta a quanto analogamente già esposto in relazione ai beni inclusi nel comparto " Siga 1 " qui sono evidenti porzioni di edificato piuttosto datate e situazioni di deterioramento strutturale particolarmente accentuate, compartimentazioni di superfici a protezione delimitazione ed elevazione di impianti che includono strutture intermedie accessibili alle maestranze, per le quali l'aspetto della sicurezza sui luoghi di lavoro e della adeguatezza strutturale è sicuramente piuttosto critico. Situazioni che sono evidenti anche negli spazi destinati allo stoccaggio di materiali dove sussistono condizioni in cui la protezione dai pericoli di caduta dall'alto sono pressoché inesistenti malgrado la presenza di situazioni di effettivo pericolo.

La costruzione del " nucleo " originario dell'insediamento, sulla base della datazione riportata sulla planimetria catastale rinvenuta tra la documentazione resa disponibile dalla società, dovrebbe essere risalente almeno alla prima metà del secolo scorso. Sono poi state aggiunte strutture ed infrastrutture di varia natura e tipologia che sono risultate solo parzialmente autorizzate, ma per le quali sussistono comunque situazioni di difformità. Alcune strutture in elevazione sono delimitate solamente da pannelli in lamiera. I pavimenti ove presenti in quanto esistono zone non pavimentate in terra battuta, sono

in calcestruzzo liscio in condizioni più che scadenti; i serramenti anche qui ove presenti sono in ferro verniciato particolarmente economici, caratteristici di edilizia industriale piuttosto datata. Alcune coperture sono anche in lastre di eternit.

Anche qui la valorizzazione è stata basata sull'estensione dell'area su cui insistono le costruzioni ed i vari manufatti correlati all'attività produttiva, in considerazione della destinazione urbanistica ambito " Produttivo Consolidata " attribuita in prevalenza dal vigente PGT all'area in questione. La valorizzazione dei macchinari è oggetto di altra relazione di stima specifica.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 35 a 65 ed alla documentazione planimetrica e di mappa catastale.

---

Capannone indetificato catastalmente al foglio 17 con con la particella 1806

Si tratta di un capannone costruito nel 1970 situato a breve distanza dai complessi produttivi " Siga 1 – Siga 2 " in precedenza descritti. Sempre con accesso sulla via Provinciale ma in località " Rola ". Si trova a circa centocinquanta metri, in direzione di Olmo al Brembo, dalle unità immobiliari mappali 181 sub. 701- 702 che contraddistinguono catastalmente il compendio Siga 1.

All'interno dell' edificio avviene lo stoccaggio di pietre e materia "prima" utilizzata per le attività svolte all'interno dei due complessi produttivi di cui sopra.

L'edificio ha struttura portante verticale realizzata con murature in calcestruzzo armato e montanti in ferro, struttura di copertura a due falde per ciascuna porzione di edificio in travi di ferro con sovrastante manto di copertura in lamiera ondulata; la parete interna che divide le due porzioni di edificio è in muratura di calcestruzzo armato.

Anche le pareti perimetrali sul lato interno della proprietà sono in calcestruzzo armato, quelle lungo il fronte strada in lamiera; qui si trovano due aperture scorrevoli che consentono lo scarico del materiale direttamente dalla strada. Le pavimentazioni interne sono in terra battuta stabilizzata. Parte delle pareti perimetrali sono in traslucido ondulato.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili, anche alla luce dell'utilizzazione che viene fatta dell'edificio, in genere scadenti. Lo scivolo di accesso che dalla strada provinciale raggiunge l'interno della proprietà è parzialmente pavimentato con asfalto ed in parte in ghiaia e terra battuta. Anche questo insediamento produttivo è urbanisticamente inserito nel vigente Piano delle regole in ambito prevalente di tipo " Produttivo Consolidato ".

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto da 66 a 75 ed alla documentazione catastale planimetrie ed estratto mappa terreni.

---

#### Edificio identificato con il mappale 1592

Si tratta di un'autorimessa con area di accesso antistante, stralciata da quello che in origine era una costruzione che includeva un unico ambiente destinato a tale utilizzazione insieme a magazzino.

La costruzione si trova a poche decine di metri dall'insediamento produttivo " Siga 2 " sul lato opposto di via Centro, è rappresentata da un solo piano fuori terra realizzato con strutture in muratura e calcestruzzo, serramenti in ferro e vetro, pavimento in getto di calcestruzzo liscio e porta in ferro verniciato e vetro. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri, l'area antistante l'accesso, di proprietà esclusiva, è

pavimentata con getto di calcestruzzo lisciato. Si sottolinea "la rilevante "difformità rilevata nelle dimensioni del manufatto rispetto quanto autorizzato, e che tale costruzione, con un "piccola" porzione di area circostante, sono inserite, come per le altre proprietà in cui si svolgono le attività produttive, urbanisticamente in ambito " Produttivo consolidato" con vincolo fluviale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 76 a 79 ed alla documentazione catastale planimetrica e mappa a catasto terreni.

---

Edificio indentificato con il mappale 70

Si trova a meno di un paio di metri di distanza, ma a quota superiore rispetto alla strada, dalla costruzione di cui sopra che include l'autorimessa con l'area di accesso; vi si accede attraverso il breve tratto di terrapieno inclinato con il quale si raggiunge l'area antistante l'immobile a due piani. Le pareti perimetrali sono in muratura intonacata, mentre il tetto ha orditura in legno e manto di copertura in lastre di eternit.

Le porte e finestre sono dotate di sole chiusure realizzate con assi di legno affiancate e tinteggiate, mancano i serramenti. In parte del locale trovava posta alcune decine di anni fa una cabina di trasformazione energia elettrica oggi risultata non più esistente.

Non è stato possibile accedere al piano terra in quanto attualmente in uso [REDACTED] [REDACTED] in forza di contratto di comodato gratuito.

Il contratto è stato sottoscritto in data 21/01/2009 tra la società [REDACTED] rappresentata dal geom. [REDACTED]

[REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Bergamo 1 in data 17 febbraio 2009 al n. 1560.

Il comodato ha durata decennale e potrà essere disdetto unilateralmente dal comodante con preavviso di un anno.

il piano primo è un unico locale sgombero con pavimento e pareti al rustico, anche qui le finestre sono dotate di sola chiusura realizzate con ante in legno, mancano i serramenti.

Per accedere all'edificio mediante la "rampa" che supera il dislivello tra gli ingressi e la quota strada è necessario attraversare l'area antistante l'autorimessa proprietà di terzi ripetitivamente a catasto mappale 1594 e mapp. 1593, oppure si tratterà, nel caso sussista l'impossibilità di praticare l'accesso in tale modo, di realizzare un nuovo accesso, previa richiesta dei necessari titoli abilitativi e autorizzazioni, direttamente dalla strada sfruttando la porzione di terreno mappale n. 70 che contorna il fabbricato su tutti i lati e che raggiunge anche il limite stradale. Il nuovo accesso sarà, alla luce della conformazione del terreno in pendenza.

Le condizioni di manutenzione e conservazione, in rapporto alla tipologia della costruzione ed al grado di finitura, sono considerabili scadenti, non esistono impianti. Come anticipato nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici non è stato rinvenuto alcun riscontro abilitativo che abbia autorizzato la costruzione dell'edificio, ma la sola autorizzazione per formazione di cabina elettrica all'interno di edificio esistente. Come per l'edificio che include l'autorimessa anche una "piccola" parte dell'area circostante è inclusa urbanisticamente in ambito "produttivo consolidato".

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto da 80 a 84 ed alla documentazione catastale planimetrica e mappe a catasto terreni

Porzioni di edificio identificato al catasto fabbricati con le particelle 214- 1383

Si tratta di una costruzione ex fabbricato rurale, situata a poche decine di metri sul lato opposto di via Provinciale, prima di raggiungere, provenendo da Olmo al Brembo, il capannone deposito materia prima contraddistinto dal mappale 1806 sopra descritto.

La conformazione e tipologia dell'edificio, completamente in muratura di pietra, denota caratteristica di edilizia rurale connotabile agli inizi del secolo scorso. Le porzioni in capo alla società si trovano ai piani seminterrato e rialzato; l'unità immobiliare mappale 214 si trova in posizione centrale mentre il mappale 1383 in posizione d'angolo sul versante opposto lato strada. Ambedue sono raggiunte mediante il terrapieno che sale alla quota piano rialzato attraversando per un tratto la proprietà di terzi rappresentata dal mappale 1384, per poi consentire di raggiungere il terreno mappale 217 ed il confinante 1058 di proprietà della società Premiscelati s.r.l. Le altre porzioni della costruzione risultano essere di proprietà di terzi.

Non essendo presenti all'interno delle due porzioni immobiliari scale interne che colleghino i piani seminterrati con i soprastanti rialzati, le porzioni immobiliari non sono raggiungibili, allo stato attuale, se non attraversando il terrapieno di proprietà di terzi. La questione degli accessi riguarda anche i terreni mappali 217-1058 in quanto, non direttamente confinanti con la strada, sono raggiunti attraversando la proprietà di " terzi " rappresenta ancora dal mappale 1384. Anche la porzione immobiliare mappale 1383 non confina con la strada per cui accessibile solo attraversando la già detta proprietà di terzi.

Non esistono finiture ne tanto meno impianti, i solai che separano i piani seminterrati dai rialzato sono pressoché completamente crollati, così come parti del tetto in legno sono in condizioni particolarmente scadenti rischio crollo.

Per maggiori dettagli ed informazioni riguardanti l'aspetto e la descrizione di quanto sopra si rimanda alla documentazione planimetrica catastale ed a quella fotografica foto da 85 a 92.

---

### Superfici .

Le entità di seguito riportate identificano i soli manufatti la cui consistenza è stata considerata per la determinazione dei valori, qui riportata ai soli fini indicativi; le superfici sono state calcolate, al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla base delle planimetrie catastali, pertanto con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta. Le pareti perimetrali ove di confine con proprietà confinanti sono state considerate in ragione della metà. Le superfici sono indicative ed arrotondate.

Le superfici delle aree identificate a catasto terreni sono quelle catastali risultanti in banca dati, così come quelle degli "enti urbani" mappali 1806-181-62 che rappresentano le aree all'interno delle quali insistono i complessi produttivi Siga 1 e Siga 2 e magazzino di stoccaggio materiali.

Elementi che alla luce di quanto ampiamente esposto nei capitoli precedenti, sono stati la base parametrica di calcolo utilizzata per la determinazione del valore dei compendi immobiliari, che in ogni caso dovranno essere in modo importante "normalizzati " sotto diversi aspetti, tra cui quelli autorizzativo, abilitativo ed ambientale.



Lotto	ID Catastale	Tipo/ qualità catastale	Superficie arrotondati circa m <sup>2</sup> / sup catastale
1	1806	Ente Urbano	5.140,00
	1806	Capannone	878,00
	421	Terreno Bosco Ceduo	690,00
2	181	Ente Urbano a catasto terreni	3.235,0
2A	181 sub. 702	Solo Magazzino a piano semint. Sotto strada	460,00
2B	181 sub. 701	Solo archivio deposito a piano S1	113,00
		Portico a piano S1 su proprietà Di terzi	-
		Uffici a piano T.	113,00
		Corridoio e servizi a sbalzo su proprietà di Terzi e alloggio orologio limbratore	20,00
		Uffici-laboratorio a piano 1°	113,00
		Archivio Sottotetto a P2°	113,00
3	62	Ente Urbano a catasto terreni	3.689,00
4	1035	Prato a catasto terreni	1.210,00

Lotto	ID Catastale	Tipo/ qualità catastale	Superficie circa m <sup>2</sup> / sup catastale
5	1383	Locale deposito P.Sem.S1	13,30
		Locale deposito P.Terra	13,30
	214	Locale deposito P.Sem.	17,00
		Locale deposito P.Rialz.	17,00
	217	Terreno Prato	3.900,00
	1058	Terreno Prato	270,00
	206	Terreno Bosco Ceduo	1.150,00

Lotto	ID Catastale	Tipo/ qualità catastale	Superficie circa m <sup>2</sup> / sup catastale
6	1592	Autorimessa P.T.	77,00
	1591	Terreno Prato	50,00
	1015	Terreno Prato	120,00

Lotto	ID Catastale	Tipo/ qualità catastale	Superficie circa m <sup>2</sup> / sup catastale
7	70	Ente Urbano catasto terreni	2.030,00
	70	Deposito piano S1	53,00
		Deposito piano Terra	53,00
	81	Terreno Prato	590,00
	80	Terreno Prato	1.250,00
	1107	Terreno Prato	1.300,00
	69	Terreno Prato	965,00
1034	Terreno Prato	110,00	

Lotto	ID Catastale	Tipo/ qualità catastale	Superficie circa m <sup>2</sup> / sup. catastale
8	91	Terreno Seminativo	160,00
	92	Terreno Seminativo	120,00
	93	Terreno Prato	350,00

#### **6) Criteri di stima - Valori**

Alla luce delle caratteristiche dei beni esaminati, di quanto emerso in occasione dei sopralluoghi, delle varie considerazioni generali e specifiche, delle criticità di varia natura evidenti e non, e delle varie argomentazioni riferite e commentate nei capitoli precedenti, è fondamentale sottolineare la “ forte “ correlazione “ esistente tra i complessi immobiliari produttivi e di stoccaggio e le attività svolte all’interno degli stessi.

E’ fortemente verosimile infatti immaginare che la più favorevole valorizzazione sarà subordinata alla continuità dei processi produttivi svolti all’interno delle strutture ed infrastrutture rappresentate dai compendi immobiliari utilizzati. Condizione indispensabile per scongiurare indifferenza e scarso interesse all’acquisto delle proprietà immobiliari con particolare riferimento a quelle a carattere produttivo. Elemento “ critico” e di indubbia rilevanza sulle valorizzazioni del quale in questa sede è stato tenuto prudentemente in considerazione. Mentre in caso contrario, oppure nel caso di vendite per singoli lotti dei beni adibiti ad attività produttive, con buona probabilità è prevedibile un “consistente” ridimensionamento al ribasso dei valori. E’ inoltre evidente l’importanza di intervenire per avviare una riqualificazione generale dei compendi produttivi, sia sotto l’aspetto della “normalizzazione” delle questioni di criticità abilitativa, ambientali e di conformità generale, che in rapporto agli “ambienti” e condizioni lavorative secondo quanto disposto

dalle vigente normative in materia. Questioni anch'esse considerate nei criteri di stima adottati come elementi di criticità e penalizzazione dei valori.

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione del presumibile valore di mercato dei beni oggetto di trattazione in ambito di procedura liquidatoria concorsuale, quelle peculiarità intrinseche ed estrinseche che, durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali, si sono rivelate utili al fine di riconoscere e ragguagliare i parametri e principi di valore elaborati secondo le metodologie di stima specificate nei capitoli precedenti. Ricordato in particolare che per i complessi produttivi è stata attribuita rilevanza economica alle sole "aree" in rapporto alla classificazione urbanistica vigente, e che non è stato attribuito alcun valore alla quasi totalità dell'edificato, dei manufatti ed infrastrutture varie.

Tra le varie qualità specifiche, in aggiunta a quanto esposto nei capitoli precedenti, si elencano le seguenti :

- Ubicazione degli immobili in relazione alle principali vie di comunicazione ed alla distanza dal centro comunale; contesto in cui i beni sono inseriti in relazione alla tipologia e specificità della zona, viabilità locale ordinaria, comodità accessi, orientamento, ecc. Sottolineato che la situazione dei collegamenti tra la viabilità locale e quella principale, mediante la quale raggiungere interscambi viabilistici e snodi " principali ", non è certo considerabile " comoda " ed all'altezza di garantire collegamenti in " breve tempo " verso le più importanti reti di comunicazione stradale.
- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi con particolare riferimento al grado di finitura, ai materiali utilizzati, alla qualità ed a quanto altro in rapporto alle caratteristiche generali dei compendi immobiliari,

delle aree e dei manufatti . Nel merito si rimanda ai capitoli di accertamento e confronto, descrittivi ed alle considerazioni che hanno determinato prudenzialmente le metodologie di valutazione applicate. Tra i vari fattori considerati “ penalizzanti “ sul valore, insieme a tutte le criticità riscontrate vi è anche la mancanza di dati e informazioni riguardanti le condizioni del suolo e sottosuolo in relazione alla presenza di eventuali situazioni di contaminazione e inquinamento che potrebbero essere conseguenza delle attività lavorative svolte nei compendi immobiliari produttivi e/o di stoccaggio materiali. Ulteriore questione di prudenza nell'attribuzione dei valori.

- Inquadramento urbanistico derivante dalla classificazione dei beni all'interno del vigente strumento urbanistico , prescrizioni, indicazioni, vincoli, ecc, alla completa lettura del quale si rimanda per maggiori informazioni ed un'attenta analisi. Presenza di diverse difformità abilitative ed autorizzative parziali e/o totali, che dovranno essere normalizzate, ove e se ammissibile, mediante sanatorie edilizie onerose. Presenza di manufatti autorizzati a carattere provvisorio dei quali andrà verificata la possibilità di un eventuale mantenimento e/o rimozione. Circostanze che hanno determinato prudenzialmente ulteriori abbattimenti dei valori e metodologie di stima specifiche, in considerazione del fatto che ogni onere economico, tecnico, amministrativo e quanto altro di qualsiasi natura da sostenere per ottenere tutte le normalizzazioni e abilitazioni necessarie è stato qui considerato completamente a carico dell'aggiudicatario.
- Destinazioni d'uso assentite secondo gli ultimi titoli abilitativi rilasciati dove efficaci, oppure ammissibili secondo il vigente strumento urbanistico e le sue componenti. ( vedere allegati certificati di destinazione urbanistica)

- Dimensioni e superfici calcolate secondo i criteri precisati nel capitolo riguardante la descrizione dei beni. (superficie commerciale lorda delle unità immobiliari calcolata graficamente sulle planimetrie catastali; superfici catastali in banca dati agenzia delle entrate per terreni ed enti urbani.)
- Situazione attuale del mercato immobiliare in relazione alla tipologia dei beni ed all'appetibilità ed interesse economico che gli immobili in questione possono rivestire in sede di compravendita alla luce delle destinazioni regolarmente assentite e/o di quelle ammissibili e delle attività specifiche attualmente svolte. Considerazioni e analisi in relazione al "periodo" di nota e diffusa "contrazione" del settore immobiliare delle compravendite soprattutto per tipologie non abitative. Particolarità del "tessuto" produttivo strettamente rivolto al settore merceologico della produzione di malte e assimilati in gesso.
- Presenza del contratto di comodato d'uso di beni immobili sottoscritto in data 27 luglio 2015, beni qui inclusi nel lotto 1, relazionato al contratto di affitto di ramo azienda sottoscritto in data 22 luglio 2015 avanti il notaio Fabio Monteleone di Milano. Il Curatore della procedura di fallimento Dott. Franco Cannizzo ha inoltrato mediante comunicazione a mezzo PEC in data 06/09/2017 dichiarazione di recesso di contratto di affitto di ramo d'azienda a cui si rimanda per maggiori dettagli. Attuale stato di occupazione del complesso produttivo.
- Quanto altro possa aver influito, negativamente oppure positivamente, sulle valutazioni ragguagliate tramite l'applicazione di coefficienti correttivi e prudenziali alle circostanze specifiche e particolarità che riguardano le proprietà.
- Servitù attive e passive, apparenti e non, gravanti sulle proprietà come

regolamentate dai rispettivi titoli a cui si rimanda per un'attenta disamina e presa atto dei conseguenti vincoli, limiti e prescrizioni impositive a favore e/o contro.

- Sono state eseguite indagini conoscitive basate sull'esame di documentazioni e pubblicazioni riportanti valutazioni immobiliari, quali osservatorio mobiliare italiano, listini prezzi immobiliari e analisi generiche, sentite componenti locali del settore delle compravendite immobiliari, precisato che i dati di pubblica consultazione da cui desumere valori di confronto sono risultati essere pressoché inesistenti per rappresentare elementi validi di confronto. Sono state in ogni caso esaminate le particolarità specifiche, ed applicati ai parametri di valore unitario utilizzati ulteriori ribassamenti prudenziali per le ragioni più avanti specificate.
- Essendo le valutazioni espresse da intendersi come la manifestazione del valore previsionale medio ordinario, potrebbero verificarsi "scostamenti" del prezzo di vendita e/o di cessione, effettivamente conseguibili, in quanto dipendenti da fattori attualmente non ipotizzabili, quali ad esempio l'imprevedibile e variabile situazione del mercato immobiliare, la capacità negoziale delle parti, i risultati di "pubblicazione" delle vendite per beni trasferiti in ambito di procedura fallimentare. Alla luce di quanto sopra, esaminate anche le caratteristiche di tipo economico che influiscono sulla individuazione di quello che si può ritenere il valore attendibile dei beni, calcolato a corpo secondo i criteri sopra espressi, sono stati determinati i valori di seguito riportati. Considerati, nello stato di diritto in cui si trovano, comprensivi delle incidenze dovute a servitù di fatto e di diritto, a favore e contro, pattuizioni apparenti e non, quote di comproprietà di parti comuni, utilizzazioni condivise, vincoli e quanto altro

influyente sulla valorizzazione dei beni qui espressa a copro arrotondata.

---

### Valori

I valori derivano da calcoli e conteggi di stima principalmente basati sul raffronto e comparazione di valori desunti da analisi di elementi raggruppati per tipologia, ai quali sono stati applicati coefficienti di ragguglio/correzione per riportare i parametri di valore alle condizioni, caratteristiche e circostanze specifiche che contraddistinguono i beni rispetto alla "normalità" commerciale delle valorizzazioni unitarie assunte a base di confronto.

Le valorizzazioni risultanti dai conteggi di stima sono state prudenzialmente ulteriormente ribassate (circa 20%) per essere adottate all'interno della procedura concorsuale quale "valore base d'asta". Ciò sia per anticipare l'incertezza sui reali tempi di realizzo e la reale "risposta" economica ed interesse del mercato immobiliare, con particolare riferimento al contesto liquidatorio all'interno del quale saranno effettuate le pubblicazioni di vendita competitiva, che per equilibrare, e nel caso "controbilanciare", la presenza di fattori influenti negativamente sui valori di stima espressi dovuti all'assenza della garanzia sulla presenza di eventuali vizi ed evizioni di qualsiasi natura non opponibili all'aggiudicatario successivi alla aggiudicazione, per la mancanza di qualità, differenti aspettative e quantità, per incombenze di qualsiasi natura economico-tecnico-amministrativa-abilitativa urbanistica gravanti sui beni, e per qualsiasi altro motivo o ragione non considerata, anche se occulta oppure non evidenziato nella presente relazione.

\*

**Lotto 1 – valore base d'asta Euro 156.000.00.=**

- Capannone con area di pertinenza in via Provinciale Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 17 con **la particella 1806**; Terreno al foglio 9 **particella 421** bosco ceduo di are 06.90.

---

**Lotti 2A - 2B Valore ribassato per base d'asta Euro 524.000,00**

- Capannone con area di pertinenza in via Provinciale n.2 , disposto tra i piani terra, primo, secondo e terzo. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 15 con la particella **181 sub. 702**

- Palazzina uffici-archivio in via Provinciale n.2, disposta tra i piano interrato, terra, primo e secondo Identificata a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 15 con la particella **181 sub. 701**.

---

**Lotto 3- Valore ribassato per base d'asta Euro 376.000.00,00**

- Capannone con area di pertinenza in via Provinciale disposto tra i piani interrato, terra e primo. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 20 con la particella **62 sub. 701**

---

**Lotto 4 - valore ribassato per base d'asta Euro 10.000,00**

- Terreno identificato al foglio 9 **particella 1035** Prato di catastali are 12.20 ( incluso nel lotto in quanto tra i beni oggetto di contratto di comodato)

---

**Lotto 5 - valore base d'asta Euro 37.000.00.=**



- Porzione di fabbricato rurale locale deposito in via Provinciale disposto tra i piani seminterrato e rialzato. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 17 con la **particella 1383**.

- Porzione di fabbricato rurale locale deposito in via Provinciale disposto tra i piani seminterrato e rialzato. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 17 con la **particella 214**.

- Terreni confinanti e/oppure limitrofi ai fabbricati rurali di cui sopra. Identificati a catasto terreni al foglio 9 con le particelle : **217** di are 39.20; **1058** di are 02.70; **206** di are 11.50.

---

**Lotto 6 Valore base d'asta €uro 18.000.00**

- Autorimessa con area di pertinenza esclusiva in via provinciale. Identificata a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 20 con la **particella 1592**; area di pertinenza esclusiva antistante l'autorimessa identificata a catasto terreni al foglio 9 con la **particella 1591** Prato di aree 00.50.

- Terreno posto nelle vicinanze del fabbricato di cui sopra. Identificato a catasto terreni al foglio 9 con la **particella 1015** Prato di are 01.20

---

**Lotto 7 Valore base D'asta €uro 60.000.00.=**

- Fabbricato ad uso deposito disposto tra i piani interrato e rialzato. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 20 con la **particella n. 70**

- Terreni confinanti con il fabbricato di cui sopra oppure limitrofi o nelle vicinanze identificati a a catasto terreni al foglio 9 con le **particelle : 70 ente urbano** di catastali are

20.30; **69** Prato di catastali are 09.65; **1107** Prato di catastali are 13.00; **80** prato di catastali are 12.50; **81** Prato di di catastali are 05.90; **1034** prato di catastali are 05.90;

---

**Lotto 8 Valore base d'asta Euro 4.000,00.=**

- Terreni posti nelle vicinanze dei beni sopra elencati, ma sul lato opposto della strada provinciale, Identificati a catasto terreni al foglio 9 con le particelle : **93** Prato di catastali are 03.50; **92** Sementativo di catastali are 01.20; **91** Seminativo di catastali are 01.60 ;

---

Allegati :

- Documentazione fotografica ( vedere relazione giugno 2019)
  - Documentazione catastale reperita in banca dati catastale ( vedere relazione giugno 2019 e documentazione in allegato alla presente relazione per aggiornamenti.
  - Contratto di comodato locazione immobili produttivi ( vedere relazione giugno 2019)
  - Contatto di comodato [REDACTED] ( vedere relazione giugno 2019)
  - Comunicazione Provincia di Bergamo in seguito a richiesta A.U.A. ( vedere relazione giugno 2019)
  - Certificati di destinazione urbanistica ( vedere relazione giugno 2019)
- 

Bergamo 12 ottobre 2020

architetto Renato Talamo

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

- Procedura di fallimento n. 137/2017  
Nord Premiscelati s.r.l. in Liquidazione
- Giudice Delegato Dott.ssa Giovanna Golinelli
- Curatore Dott. Franco Cannizzo

\*

- Relazione di stima 1 - Beni immobili in Comune di Averara -

Premesse

Lo scrivente architetto Renato Talamo iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Bergamo al n. 572 ed all'elenco speciale dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato dal Curatore della procedura di fallimento sopra indicata, Dott. Franco Cannizzo di procedere alla stesura di relazione di stima dei beni immobili facenti parte dell'attivo della stessa situati in Comune di Averara, Santa Brigida e Marsate. La presente relazione tratta i beni in Comune di Averara.

Il sottoscritto accettato l'incarico si disponeva all'inizio delle operazioni peritali mediante primo esame della documentazione resa disponibile riguardante i beni in questione, per poi procedere agli accessi presso i pubblici uffici, ai sopralluoghi ed a quanto altro più specifico necessario all'assolvimento dell'incarico.

---

**Argomenti trattati :**

- 1) Identificazione preliminare beni oggetto di trattazione
- 2) Titoli di provenienza proprietà e accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

3) Identificazione catastale

4) Accertamenti urbanistici generici

5) Descrizione beni e consistenze

6) Criteri di stima e Valori

7) Allegati :

Documentazione fotografica

Documentazione reperita in banca dati catastale

Contratto di comodato locazione immobili produttivi

Contatto di comodato

Comunicazione Provincia di Bergamo in seguito a richiesta A.U.A.

Certificati di destinazione urbanistica – certificato vigente anno 2019

---

### **1) Identificazione preliminare beni oggetto di trattazione**

Beni in Comune di Averara complesso produttivo

#### **Lotto 1 – valore ribassato per base d'asta Euro. 156.000,00**

- Capannone con area di pertinenza situato in via Provinciale Identificato a catasto

fabbricati del Comune di Averara al fg. 17 con **la particella 1806**; Terreno al foglio 9

**particella 421** bosco ceduo di are 06,90.

---

#### **Lotti 2A - 2B Valore ribassato per base d'asta Euro 524.000,00**

Lotto 2A : Capannone con area di pertinenza in via Provinciale n.2 , disposto tra i piani

terra, primo, secondo e terzo. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara

al fg. 15 con la particella **181 sub. 702**

Lotto 2B : Palazzina uffici-archivio- in via Provinciale n. 2, disposta tra i piano interrato, terra, primo e secondo Identificata a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 15 con la particella **181 sub. 701**.

---

**Lotto 3- Valore ribassato per base d'asta Euro 376.000.00.00**

- Capannone con area di pertinenza in via Provinciale disposto tra i piani interrato, terra e primo. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 20 con la particella **62 sub. 701**

---

**Lotto 4 - valore ribassato per base d'asta Euro 10.000,00**

- Terreno identificato al foglio 9 **particella 1035** Prato di catastali are 12.20 ( il terreno malgrado non parte del complesso produttivo lotti 1-2-3, ne direttamente confinante con quest'ultimo, è tra beni che sono stati oggetto di contratto di comodato ).

**N.b**

Vengono di seguito elencati alcuni dei principali articoli che regolamentano il contratto di comodato d'uso di beni immobili, a cui si rimanda per maggiori informazioni e dettagli; si rimanda inoltre al contratto di affitto di ramo d'azienda per presa atto dei contenuti alla luce della procedura di fallimento in corso.

In forza di contratto di comodato d'uso di beni immobili tra :

-   che interviene al presente atto in qualità di Amministratore Delegato della Società 

in Bergamo, via Cucchi n. 1/c, ove per la carica domicilia, capitale sociale Euro 100.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione: 00924250160, di seguito denominata anche "Il Comodante";

- [REDACTED] che interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ove per la carica domicilia, capitale sociale Euro 10.000,00, codice fiscale e numero di [REDACTED] di seguito denominata anche "Il Comodatario";

Premesso che :

*" A. le Parti hanno sottoscritto in data 22 luglio 2015 presso lo studio del Notaio Fabio Monteleone sito in Milano, un contratto di affitto di ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività esercitata dalla società [REDACTED] negli stabilimenti di AVERARA (BG) via Provinciale n. 2 ed avente ad oggetto la produzione e commercializzazione di gesso, minerali in genere, malte, intonaci premiscelati, collanti, rivestimenti, finiture, prefabbricati in gesso, gesso rivestito, nonché la posa in opera degli stessi, per conto proprio o di terzi, ed in genere di tutti i materiali, articoli e prodotti per l'edilizia (di seguito anche denominato "il contratto di affitto");*

*B. Che nel suddetto contratto di affitto, le parti hanno espressamente previsto che la [REDACTED] concedesse in comodato d'uso gratuito alla [REDACTED] i beni immobiliari in cui viene esercitato il Ramo d'Azienda;*

*C. Che la [REDACTED] tramite il presente contratto, intende ottemperare a quanto previsto nel contratto di affitto concedendo in uso gratuito alla [REDACTED] i beni immo-*

bili di cui di seguito. Sono oggetto del contratto di comodato i seguenti beni così come riportati nello stesso:

“ Con il presente contratto il Comodante concede al comodatario, che accetta, le seguenti unità immobiliari site in Averara ( BG) in via Provinciale n.2 come meglio specificate di seguito:

a. Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Averara al Foglio 20 mappale 1282 sub. 62-102- e mappale ex 1278 ora **n. 62 sub. 701**.

b. Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Averara al Foglio 15 mappale 1236-1448-ex 1239 ora mappale **n. 62 sub. 701** e mappale 1530; mappali 274-178-281 sub.1-2-3 - e mappale 179-1288-181-1119 ex 68 **ora mapp. 181 e mappale 1035**.

c. Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Averara al Foglio 17

mappale 209-210-ex 212 ora ora **mapp. 1806**. “

Art.3

“ Il contratto è stipulato per tutta la durata del contratto di affitto e pertanto a decorrere dal 14.09.2015 fino al 13.09.2029. Il comodante avrà la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto in caso di risoluzione anticipata del contratto di cui al punto A) delle premesse. “

**n.b**

In buona sostanza il comodato gratuito riguarda i tre compendi immobiliari edificati con aree di pertinenza inclusi nei lotti 1-2A-2B-3 a cui si aggiunge il terreno mappale 1035, qui lotto 4, anch'esso incluso nel contratto di comodato.

Non vengono specificati i subalterni del mappale 181 ( genericamente così descritto nel contratto di comodato) detto che il mappale 181 sub. 701 indentifica la palazzina uffici e archivio, mentre il sub. 702 dello stesso mappale identifica catastalmente il capannone, ambedue inclusi per dislocazione nello stesso compendio immobiliare.

Del fabbricato mappale 1086 oggetto di comodato non viene incluso il terreno limitrofo mappale 421, ma per logica di posizionamento e fruibilità dei beni, è stato anch'esso incluso nel lotto 1 qui formato.

---

**Lotto 5 – valore ribassato per base d'asta Euro 37.000,00.=**

- Porzione di fabbricato rurale locale depositato in via Provinciale disposto tra i piani seminterrato e rialzato. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 17 con la **particella 1383**.

- Porzione di fabbricato rurale locale depositato in via Provinciale disposto tra i piani seminterrato e rialzato. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 17 con la **particella 214**.

- Terreni confinanti e/oppure nei pressi dei fabbricati rurali di cui sopra. Identificati a catasto terreni al foglio 9 con le particelle : **217** di are 39.20; **1058** di are 02.70; **206** di are 11.50.

**Lotto 6 - Valore ribassato per base d'asta Euro 18.000,00**

- Autorimessa con area di pertinenza esclusiva in via provinciale. Identificata a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 20 con la **particella 1592**; area di pertinenza



esclusiva antistante l'autorimessa identificata a catasto terreni al foglio 9 con la **particella 1591** Prato di aree 00.50.

- Terreno posto nelle vicinanze del fabbricato di cui sopra. Identificato a catasto terreni al foglio 9 con la **particella 1015** Prato di are 01.20

**Lotto 7 - Valore ribassato per base D'asta €uro 60.000,00**

- Fabbricato ad uso deposito disposto tra i piani interrato e rialzato, con area esclusiva. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 20 con la **particella n. 70**

- Terreni confinanti con il fabbricato di cui sopra oppure limitrofi o nelle vicinanze identificati a catasto terreni al foglio 9 con le **particelle : 70 ente urbano** di catastali are 20.30; **69** Prato di catastali are 09.65; **1107** Prato di catastali are 13.00; **80** prato di catastali are 12.50; **81** Prato di di catastali are 05.90; **1034** prato di catastali are 05.90;

**n.b.**

Il piano terra del fabbricato indentificato al foglio 20 con la particella 70 è stato oggetto di contratto di comodato gratuito sottoscritto in data 21/01/2009 tra la **[REDACTED]**

**[REDACTED]** rappresentata dal geom. **[REDACTED]** e **[REDACTED]**

**[REDACTED]** Registrato presso l'agenzia delle entrate di Bergamo in data 17 febbraio 2009 al n. 1560.

Il comodato ha durata decennale e potrà essere disdetto unilateralmente dal comodante con preavviso di un anno. ( vedere copia contratto allegata )

**Lotto 8 - Valore ribassato per base d'asta €uro 4.000,00.=**

- Terreni posti nelle vicinanze dei beni sopra elencati, ma sul lato opposto della strada provinciale, Identificati a catasto terreni al foglio 9 con le particelle : **93** Prato di cata-

stali are 03.50; **92** Sementativo di catastali are 01.20; **91** Seminativo di catastali are 01.60 ;

\*

### **Vendita in Gruppi**

Malgrado la suddivisione nei lotti sopra elencata sia rappresentata da porzioni immobiliari tra di loro indipendenti ed omogenee, alla luce dell'esistente del contratto di affitto d'azienda ed in rapporto alla conformazione e dislocazione delle diverse proprietà ed alla funzionalità dell'attività produttiva svolta, il Curatore, se lo riterrà utile, e/o economicamente vantaggioso per la procedura, potrà decidere di effettuare le vendite dei beni per singoli gruppi come di seguito elencato, oppure con altro abbinamento secondo eventuali proposte di acquisto. I beni inclusi nel gruppo " A " sono inclusi nel contratto di comodato in precedenza citato trattandosi per la quasi totalità di beni connessi all'attività produttiva, fatta eccezione per il terreno particella 1035 anch'esso tra i beni oggetto di comodato ma non interessato dalle attività produttive.

<b>Gruppo</b>	<b>Lotti</b>	<b>Valore per base d'asta</b>
<b>A</b> Beni oggetto di contratto di comodato	1	156.000,00
	2A - 2B	524.000,00
	3	376.000,00
	4	10.000,00
<b>B</b> - Fabbricati rurali e terreni	5	37.000,00
<b>C</b> Autorimessa, deposito, terreni	6	18.000,00
	7	60.000,00
	8	4.000,00

## **2) Titoli Di Provenienza Proprietà e Accertamenti Presso La Conservatoria Dei Registri**

### **Immobiliari di Bergamo.**

( Accertamenti effettuati alla data di apertura della procedura di fallimento)

**a)** fabbricato ad uso produttivo, eretto su terreno in mappa al foglio 20 mappale 62 E.U., censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 20 con il mappale **62 sub. 701**, via Provinciale sn, piano S1-T-1, Cat. d/1 R.C.€ 8.064,00

Precisazioni Catastali:

- Tipo mappale del 25/11/2002 protocollo n. 303496 in atti dal 25/11/2002 (n. 303496.2/2002) con il quale le particelle 62 E.U. di are 8.55, 1236 di are 6.00, 1448 di are 5.30, 1239 di are 9.20, 1282 di are 3.84, 102 di are 3.00 e 1278 di are 1.00, sono state soppresse e la loro soppressione ha originato il mappale **62** E.U. di are 36.89
- Variazione del 28/01/2003 protocollo n. 25769 in atti dal 28/01/2003 - Ampliamento-Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni (n. 1002.1/2003), con il quale il mappale 62 è stato soppreso e la sua soppressione ha originato il mappale **62 sub. 701**

---

**b)** Fabbricato eretto su terreno in mappa al foglio 17 mappale 214 E.U., censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 17 con il mappale **214** via Provinciale sn, piano S1-T, Cat. C/2, Cl.2, mq. 30, R.C.€ 37,19

Precisazioni Catastali:

- Tipo mappale del 25/11/2002 protocollo n. 303486 in atti dal 18/11/2002 (n. 303496.2/2002) con il quale la particella 214 di are 0.20 è stata soppressa e la sua soppressione ha originato il mappale **214** E.U. di are 0.20
- Costituzione del 28/01/2003 protocollo n. 25982 in atti dal 28/01/2003 - Costituzione - (n. 311.1/2003)

**c)** Fabbricato eretto su terreno in mappa al foglio 17 mappale 1383 E.U., censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 17 con il mappale **1383** via Provinciale sn, piano S1-T, Cat. C/2, Cl.2, mq. 16, R.C.€ 19,83

Precisazioni Catastali:

- Tipo mappale del 25/11/2002 protocollo n. 303486 in atti dal 18/11/2002 (n. 303496.2/2002) con il quale la particella 1383 di are 0.10 è stata soppressa e la sua soppressione ha originato il mappale **1383** E.U. di are 0.10
- Costituzione del 28/01/2003 protocollo n. 25982 in atti dal 28/01/2003 - Costituzione - (n. 311.1/2003)

---

**d)** Fabbricato eretto su terreno in mappa al foglio 17 mappale 1806 E.U., censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 17 con il mappale **1806** via Provinciale sn, piano T, Cat. D/7, R.C.€ 5.434,00

Precisazioni Catastali:

- Tipo mappale del 28/11/2002 protocollo n. 303501 in atti dal 28/11/2002 (n. 303501.1/2002) con il quale le particelle 209 di are 27.40, 210 di are 18.60 e 212 di are 5.40, sono state soppresse e la loro soppressione ha originato il mappale **1806** E.U. di are 51.40
- Costituzione del 28/01/2003 protocollo n. 25991 in atti dal 28/01/2003 - Costituzione - (n. 312.1/2003)
- Variazione del 31/05/2005 protocollo n. BG0124373 in atti dal 31/05/2005 - Migliore Rappresentazione Grafica- (n. 10608.1/2005)

e) Fabbricati ad uso uffici-archivio e ad uso produttivo, eretti su terreno in mappa al foglio 15 mappale 181 E.U., censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 15 con il mappale **181 sub. 701** via Provinciale n.2, piano S1-2, Cat. A/10, Cl. 3, Vani 12, R.C.€ 3.098,74, e con il mappale **181 sub.702** via Provinciale n.2, piano S1-2, Cat. D/1, R.C.€ 15.952,00

**Precisazioni Catastali:**

- Tipo mappale del 16/12/2002 protocollo n. 344202 in atti dal 16/12/2002 (n. 344202.2/2002) con il quale le particelle 181 di are 12.90, 1530 di are 6.50, 274 di are 0.40, 178 di are 0.20, 281 di are 00.20, 281 sub.1, 281 sub.2, 281 sub.3, 179 di are, 1288 di are, 68 di are 4.10, **1119 di are 0.35**, 209 di are 27.40, sono state soppresse e la loro soppressione ha originato il mappale **181** E.U. di are 32.35

---

f) Appezamenti di terreni distinti presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio logico 9 con i mappali :

**69** prato, Cl.2, are 09.65, R.D€ 1,25, R.A€ 1,50

**80** prato, Cl.2, are 12.50, R.D€ 1,61, R.A€ 1,94

**81** prato, Cl.1, are 05.90, R.D€ 1,07, R.A€ 0,91

**91** seminativo, Cl.U, are 01.60, R.D€ 0,41, R.A€ 0,25

**92** seminativo, Cl.U, are 01.20, R.D€ 0,31, R.A€ 0,19

**93** prato, Cl.2, are 03.50, R.D€ 0,45, R.A€ 0,54

**206** bosco ceduo, Cl.1, are 11.50, R.D€ 0,89, R.A€ 0,36

**217** prato, Cl.2, are 39.00, R.D€ 5,04, R.A€ 6,04

**421** bosco ceduo, Cl.2, are 6.90, R.D€ 0,32, R.A€ 0,21

**1015** prato, Cl.2, are 1.20, R.D€ 0,15, R.A€ 0,19

**1034** prato, Cl.1, are 1.10, R.D€ 0,20, R.A€ 0,17

**1035** prato, Cl.2, are 12.10, R.D€ 1,56, R.A€ 1,87

**1058** prato, Cl.2, are 2.70, R.D€ 0,35, R.A€ 0,42

**1107** prato, Cl.2, are 13.00, R.D€ 1,68, R.A€ 2,01

---

### **Titoli di Provenienza**

- Gli originari mappali 181, 68, 209, 210, 212, 214, 217, 421, 1058, 206, 1383, 1035, 1107, 1239, 69, 80, 81, 1034, 92, 93, 1015, 91, 1448, 102, 1282 e 62

Risultavano di proprietà della società ██████████ S.P.A. con sede in Averara, in forza di atto di conferimento in data 31 dicembre 1980 repertorio Notaio Fausto Begnis di Bergamo, registrato a Bergamo il 16 gennaio 1981 al n.ro 91 Serie 1, ed ivi trascritta in data 28 gennaio 1981 ai numeri 9399/1876

- Gli originari mappale 179/a ora 170 e 1288

Risultavano di proprietà della società ██████████ S.P.A. con sede in Averara in forza di atto di compravendita in data 19 novembre 1981 repertorio 10720 Notaio Gian Franco Ghisalberti, registrato a Zogno il 3 dicembre 1981 al n.ro 1492 Mod. 2°, trascritto a Bergamo in data 14 dicembre 1981 ai numeri 30838/24068

- L'originario mappale 1119 di are 00.35

Risultava di proprietà della società ██████████ P.A. con sede in Averara in forza di atto di compravendita in data 11 marzo 1997 repertorio 9612/4070 Notaio Rodolfo Foglieni, trascritto a Bergamo in data 21 marzo 1997 ai numeri 9647/7347.

- L'originario mappale 1278 di are 1.00

Risultava di proprietà di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- Quota ½: successione in morte del signor [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia registrata a Zogno al n.ro 90 Vol. 297 e trascritta a Bergamo con nota in data 16 febbraio 1961 ai numeri 2076/1756

- Quota ½: atto di donazione in data 18 marzo 1997 repertorio 9642/4084 Notaio Rodolfo Foglieni di Piazza Brembana, registrato a Zogno il 4 aprile 1997 al n.ro 305 Serie 1v trascritto a Bergamo con nota in data 26 marzo 1997 ai numeri 10156/7855

- Con Atto di compravendita in data 9 settembre 1998 repertorio 12426/5446 Notaio Rodolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 14 settembre 1998 ai numeri 32570/25513 la signora [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] sede in Averara, terreno distinto al foglio 9 mappale 1278 di are 1.00 del Comune di Averara.

- L'originario mappale 1530 (ex 179/b) di are 6.50

Risultava di proprietà :

- Per quota di 2/3 dei signori [REDACTED] [REDACTED] in forza della dichiarazione di successione in morte della signor [REDACTED]

Averara il 30 luglio 1978, dichiarazione registrata a Zogno il giorno 11 novembre 1978 al n. 24 Vol. 329 e trascritta a Bergamo con nota in data 18 dicembre 1978 ai numeri 25395/21213.

- Per quota di 1/3 spettante ai signori [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]: successione in morte del sig [REDACTED]

giorno 8 marzo 1998, giusta dichiarazione di successione registrata a Roma in data 19 ottobre 1998 al n.39 di n.ro 39 Vol. 17/907

- Con atto di donazione in data 29 settembre 1999 repertorio 13888/6109 Notaio Rodolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 15 giugno 1999 ai numeri 23597/17473 i si-

[REDACTED] donavano la quota di 2/3 alla signo-

- Con Atto di compravendita in data 26 giugno 1999 repertorio 14025/6177 Notaio Rodolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 15 luglio 1999 ai numeri 28614/21135 con il quale i [REDACTED] [REDACTED] per quota di

1/9 ciascuno, [REDACTED] per quota di 6/9, vendevano alla società [REDACTED]

GA SPA con sede in Averara, terreno distinto al foglio 9 mappale 1530 di are 6.50 del Comune di Averara. In detto atto le parti si davano atto che una superficie di almeno 100 mq. e in fatto occupata dall'allargamento della strada provinciale, cui non sono seguiti né frazionamento, né trasferimento della relativa proprietà alla provincia.

**n.b**

La questione di cui sopra, se dopo la precisazione in atto non è stata aggiornata catastalmente, può comportare la presenza di area destinata oppure occupata all'allargamento della strada provinciale inclusa catastalmente nella proprietà determinatasi con la formazione dell'ente urbano mappale 181, all'interno del quale tra altri mappali catastali è confluito anche il mappale 1530 sopra indicato. Si tratterà di una porzione di area, una volta identificata, se occupata dal sedime della strada provinciale, da frazionare e di cui formalizzare la cessione a favore dell'amministrazione Provinciale secondo le previsioni messe in atto in sede di allargamento della sede stradale.



-L'originario mappale 274 di are 0.40

Risultava di proprietà

- Per quota di 2/3 dei signori [REDACTED] [REDACTED] in forza della  
dichiarazione di successione in morte della signor [REDACTED]

Averara il 30 luglio 1978, dichiarazione registrata a Zogno il giorno 11 novembre 1978 al  
n. 24 Vol. 329 e trascritta a Bergamo con nota in data 18 dicembre 1978 ai numeri  
25395/21213.

- Per quota di 1/3 spettante ai signori [REDACTED]

[REDACTED] successione in morte del signor [REDACTED]

giorno 8 marzo 1998, giusta dichiarazione di successione registrata a Roma in data 19  
ottobre 1998 al n.39 Vol. 17/907

- Con Atto di compravendita in data 26 giugno 1999 repertorio 14030/6179 Notaio Ro-  
dolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 15 luglio 1999 ai numeri 28615/21136 con

il [REDACTED] [REDACTED] per quota di 1/9 cia-

s [REDACTED] quota di 3/9 ciascuno, vendevano

il [REDACTED] terreno distinto al foglio 9 mappale

274 di are 0.40 del Comune di Averara.

- L'originario mappale 281 sub.1

Risultava di proprietà del signor [REDACTED] in forza dell'atto di vendita in data

2 maggio 1998 repertorio 50.150 Notaio Ghisalberti di Zogno, ivi registrato in data 14

maggio 1998 al n. 393 serie 1V, trascritto a Bergamo con nota in data 13 maggio 1998

ai numeri 16562/13053

- Con Atto di compravendita in data 26 giugno 1999 repertorio 14030/6179 Notaio Rodolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 15 luglio 1999 ai numeri 28616/21137 con il quale il signor [REDACTED] vende alla società [REDACTED] Averara, terreno distinto al foglio 9 mappale 281 sub.1 del Comune di Averara.

- Gli originari mappale 281 sub.2 e sub. 3

Risultavano di proprietà:

[REDACTED] [REDACTED] per la nuda proprietà, in forza di donazione a rogito Notaio Rodolfo Foglieni di Piazza Brembana, registrato a Zogno il 18 gennaio 1996 al n.ro 99 Serie 1V, trascritto a Bergamo con nota in data 13 gennaio 1996 ai numeri 1754/1346, con la precisazione che in detto atto il [REDACTED] [REDACTED] era riservato l'usufrutto.

- Con Atto di compravendita in data 26 giugno 1999 repertorio 14030/6179 Notaio Rodolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 15 luglio 1999 ai numeri 28617/21138 con [REDACTED] [REDACTED] la nuda proprietà, vendevano alla [REDACTED] terreno distinto al foglio 9 mappale 281 sub.2 e 3 del Comune di Averara

- L'originario mappale 178 di are 0.20

Risultava di proprietà del signor [REDACTED] NI

- Con Atto di compravendita in data 26 giugno 1999 repertorio 14030/6179 Notaio Rodolfo Foglieni di Bergamo, ivi trascritto in data 15 luglio 1999 ai numeri 28618/21139 con il quale il signor [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] con

sede in Averara, terreno distinto al foglio 9 mappale 178 di are 0.20 del Comune di Averara.

---

- Verbale di assemblea straordinaria in data 1 aprile 2008 repertorio 133118/34250 Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 10 aprile 2008 ai numeri 24184/14381, con il quale la società [REDACTED] P.A. ha deliberato di trasferire la sede legale da Averara a Bergamo.

- Verbale di assemblea straordinaria in data 22 luglio 2011 repertorio 138056/37247 Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 2 agosto 2011 ai numeri 41389/23985, con il quale la società ha deliberato la trasformazione da [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

- Verbale di assemblea straordinaria in data 15 novembre 2016 repertorio 3424 Notaio Turconi Pietro, con il quale la società ha deliberato il mutamento di denominazione da [REDACTED] a NORD PREMISCELATI SRL - IN LIQUIDAZIONE -

**n.b**

La nota di trascrizione non risultata trascritta.

---

### **Formalità Pregiudizievoli**

- **Servitù industriale** a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, trascritta a Bergamo in data 12 dicembre 1985 ai numeri 28588/19654 (grava sul mappale 70 - 1591 - 1015 foglio 20)

- Servitù industriale a favore dell'ENEL - SOCIETA' PER AZIONI, trascritta a Bergamo in data 17 gennaio 1997 ai numeri 2290/1875 (grava sul mappale 62 foglio 20)

- **Servitù industriale** a favore dell'ENEL – SOCIETA' PER AZIONI, trascritta a Bergamo in data 2 aprile 1998 ai numeri 11016/8652 (grava sul mappale 181 – 1117 – 208 foglio 15)

n.b. :

il "n." del foglio è sbagliato è stato messo quello della mappa invece che del foglio logico 9, inoltre i mappali 1117 e 208 non risultano di proprietà della società.

- **Ipoteca volontaria** – concessione a garanzia di mutuo – iscritta a Bergamo in data 27 settembre 2005 ai numeri 62556/14328 a favore CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo contro [REDACTED] con sede in Averara, capitale Euro 800.000,00, tasso interesse annuo 3.142%, somma iscritta Euro 1.600.000,00, Durata 66 mesi, gravante gli immobili siti in Averara al foglio **15 mappale 181 sub. 701, e foglio 17 mappale 1806**

- **Ipoteca volontaria** – a garanzia di mutuo fondiario – iscritta a Bergamo in data 23 marzo 2012 ai numeri 13376/2038 a favore CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo contro [REDACTED] con sede in Bergamo, capitale Euro 1.050.000,00, tasso interesse annuo 6,326%, somma iscritta Euro 2.100.000,00, Durata 10 anni, gravante, fra gli altri, gli immobili siti in Averara al **foglio 17 mappale 1806, foglio 20 mappale 62 sub. 701 e 702, foglio 9 mappale 1806 E.U.**

- Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in forza di dispositivo in data 11 luglio 2017 repertorio 176 trascritta a Bergamo con nota in data 28 luglio 2017 ai numeri 35172/23812 .

- Fabbricato eretto su terreno in mappa al foglio 20 mappale 1592 E.U. di are 00.80; denuncia di cambiamento presentata in data 11 novembre 1983 protocollo n.

BG0203994 in atti dal 31/08/2004 PROGETTO C.A.B.I. 2004 n. 81679.1/1983), censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 20 con il mappale **1592** via Provinciale sn, piano T, Cat. C/6, Cl.2, mq.66, R.C.€ 143,16 (scheda n.ro 363802 presentata all'UTE di Bergamo in data 11 novembre 1983 prot.n.3628)

- Porzione di terreno – che serve di accesso alla porzione immobiliare mappale 1592 - distinto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 9 (foglio 20 di mappa) con il mappale **1591** prato, Cl.2, are 00.50, R.D€ 0,06, R.A€ 0,08

- Fabbricato eretto su terreno in mappa al foglio 20 mappale 70 E.U. di are 20.30 (tipo mappale presentato in data 25 novembre 2002 protocollo n. 303496 in atti dal 25/11/2002 (n. 303496.1/2002 con il quale il mappale 70 è passato all'urbano) censito presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 20 con il mappale **70** via Provinciale sn, piano T, Cat. C/2, Cl.2, mq.80, R.C.€ 99,16;

Costituzione del 28 gennaio 2003 protocollo n. 25968 in atti dal 28 gennaio 2003 n. 310.1/2003)

#### **Titoli di Provenienza**

- Risultavano di proprietà della società ██████████ A.S.P.A. con sede in Averara, in forza di atto di compravendita in data 17 gennaio e 6 aprile 1984 repertori n.ri 70526 e 70923 Notaio Fausto Begnis di Bergamo, registrato a Bergamo il 20 aprile 1984 al n.ro 4072 Serie 2, ed ivi trascritta in data 4 maggio 1984 ai numeri 11995/10190

- Verbale di assemblea straordinaria in data 1 aprile 2008 repertorio 133118/34250 Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 10 aprile 2008 ai numeri

24184/14381, con il quale la società [REDACTED] P.A. ha deliberato di trasferire la sede legale da Averara a Bergamo

- Verbale di assemblea straordinaria in data 22 luglio 2011 repertorio 138056/37247 Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 2 agosto 2011 ai numeri 41389/23985, con il quale la società ha deliberato la trasformazione da [REDACTED]

[REDACTED]

- Verbale di assemblea straordinaria in data 22 luglio 2011 repertorio 138056/37247 Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 2 agosto 2011 ai numeri 41389/23985, con il quale la società ha deliberato la trasformazione da [REDACTED]

[REDACTED]

- Verbale di assemblea straordinaria in data 15 novembre 2016 repertorio 3424 Notaio Turconi Pietro, con il quale la società ha deliberato il mutamento di denominazione da [REDACTED] a NORD PREMISCELATI SRL - IN LIQUIDAZIONE

#### Formalità Pregiudizievoli

- **Servitù industriale** a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, trascritta a Bergamo in data 12 dicembre 1985 ai numeri 28588/19654 (grava sul mappale 70 – 1591 – 1015 foglio 20)

- **Ipoteca volontaria** – a garanzia di mutuo fondiario – iscritta a Bergamo in data 23 marzo 2012 ai numeri 13376/2038 a favore CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo contro [REDACTED] con sede in Bergamo, capitale Euro 1.050.000,00, tasso interesse annuo 6,326%, somma iscritta Euro 2.100.000,00, Durata 10 anni, gravante, fra gli altri, gli immobili siti in Averara al foglio 20 con i mappali 1592 e 70

- Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in forza di dispositivo in data 11 luglio 2017 repertorio 176 trascritta a Bergamo con nota in data 28 luglio 2017 ai numeri 35172/23812

### 3) Identificazione catastale

I dati di seguito elencati sono stati rilevati mediante accesso informatico alla banca dati dell'Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali.

Vedere allegate visure, estratti mappa e planimetrie catastali.

N.b. Alcune rappresentazioni grafiche planimetriche catastali attualmente in banca dati non sono completamente o solo parzialmente coerenti con lo stato dei luoghi, pertanto le planimetrie interessate saranno da aggiornare prima di formalizzare gli atti di vendita secondo le indicazioni del Notaio che verrà incaricato delle vendite.

### **Catasto Fabbricati Comune di Averara ( A511)**

Intestazione catastale:

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Nord Premiscelati in Liquidazione con sede in Bergamo	00924250160	Proprietà per 1/1

Dati Identificativi

Fg	Mapp	Sub.	Zon	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rend. €.
20	1592			C/6	2ª	66 m²	Totale 66 m²	143,16
Indirizzo : Via Provinciale SN piano T.								
20	62	701		D/1				8.064,00
Indirizzo : Via Provinciale SN. Piano S1-T-1								
20	70			C/2	2ª	80 m²	Tot. 314 m²	99,16
Indirizzo : Via Provinciale n. 65/c piano S1-T								
17	214			C/2	2ª	30 m²	Tot. 35 m²	37,19
Indirizzo : Via Provinciale SN. Piano S1-T								
17	1383			C/2	2ª	16 m²	Tot. 27 m²	19,83
Indirizzo : Via Provinciale SN. Piano S1-T								
17	1806			D/7				5,434,00
Indirizzo : Via Provinciale SN. Piano T.								
15	181	701		A/10	3ª	12 vani	Tot. 381 m²	3.098,74

Indirizzo : Via Provinciale n.2 piano S1-T-1-2							
15	181	702		D/1			15.952,00
Indirizzo : Via Provinciale n.2 piano T-1-2-3							

**Catasto Terreni Comune di Averara foglio 9**

Intestazione catastale:

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Nord Premiscelati in Liquidazione con sede in Bergamo	00924250160	Proprietà per 1/1

Dati Identificativi :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	<b>69</b>	Prato	2 <sup>a</sup>		09	65	1,25	1,50
9	<b>80</b>	"	"		12	50	1,61	1,94
"	<b>81</b>	"	1 <sup>a</sup>		05	90	1,07	0,91
"	<b>91</b>	Seminativo	U		01	60	0,41	0,25
"	<b>92</b>	"	"		01	20	0,31	0,19
"	<b>93</b>	Prato	2 <sup>a</sup>		03	50	0,45	0,54
"	<b>206</b>	Bosco Ceduo	1 <sup>a</sup>		11	50	0,89	0,36
"	<b>217</b>	Prato	2 <sup>a</sup>		39	00	5,04	6,04
"	<b>421</b>	Bosco Ceduo	2 <sup>a</sup>		06	90	0,32	0,21
"	<b>1015</b>	Prato	2 <sup>a</sup>		01	20	0,15	0,19
"	<b>1034</b>	"	1 <sup>a</sup>		01	10	0,20	0,17
"	<b>1035</b>	Prato	2 <sup>a</sup>		12	10	1,56	1,87
"	<b>1058</b>	Prato	2 <sup>a</sup>		02	70	0,35	0,42
"	<b>1107</b>	"	2 <sup>a</sup>		13	00	1,68	2,01
"	<b>1591</b>	"	"		00	50	0,06	0,08

n.b. la mappa catastale rappresentava ancora la sagoma del fabbricato rurale mappale 1034 che risulta essere stato demolito come da certificazione del Sindaco del Comune di Averara. In aggiornamento di quanto sopra lo scrivente ha inoltrato istanza per la correzione della mappa catastale. Con comunicazione in data 14/12/2018 è stato confermato dall'Agencia delle entrate l'esito favorevole dell'istanza prot.133469/18 del 06/11/2018, pertanto la mappa è stata in tal senso aggiornata.



**4) Accertamenti urbanistici generici ed inquadramento del vigente strumento urbanistico.**

Elencazione effettuate in base alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale mediante accesso atti, e/o resa disponibile alla consultazione dalla società Nord Premiscelati s.r.l.

Titoli abilitativi elencati in ordine cronologico e/o in base all'identificazione dell'intervento sui singoli edifici.

**Beni in Comune di Averara - Mapp. 181 sub. 701 -702**

- Licenza di costruzione in data 26 febbraio 1970 avente per oggetto " costruzione di capannone metallico, variante di progetto in data 14.06.1965 redatto dal geom. Gino Papetti", da adibirsi a deposito materiali lavorazione gesso.

- Dia n. 1072 del 18 agosto 2005 avente per oggetto " smaltimento coperture in eternit, rifacimento coperture mediante fornitura e posa in opera di lamiere metecno ..."

( la DIA riguarda sia l'edificio di cui alla licenza di costruzione del 26 febbraio 1970 che l'edificio capannone identificato con il mappale 1806 i cui titoli abilitativi sono riportati più avanti)

- Autorizzazione edilizia prot. 721 del 10/06/2003 avente per oggetto rifacimento e sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento di tipo "Europa" a sostituzione di quelle preesistenti in lastre di cemento amianto al capannone – tettoia sito in via Provinciale fg. 15 mapp. 181. Comunicazione di fine lavori in data 10 luglio 2003 prot. 890

\*

- Concessione edilizia n. 16/1985 prot. 232 del 9 aprile 1985 avente per oggetto " completamento impianti tecnologici prefabbricati con relativa struttura di copertura.

- Concessione edilizia n. 2/90 prot. 299 del 10 maggio 1990 avente per oggetto “ tamponamento con materiale prefabbricato e relative coperture per ubicare due silos metallici a carattere provvisorio all'esterno vicino a quello già esistente “
- Concessione edilizia prot. 776 n. 7/86 del 02-12-1986, avente per oggetto “ posa in opera provvisoria struttura prefabbricata in lamiera per uso silos “.
- Concessione edilizia prot. 826 n. 9/90 del 23-10-1990 avente per oggetto “ comple-  
tamento di impianto tecnologico con installazione di nuovo silos metallico a carattere  
provvisorio all'esterno tra i due esistenti “
- Autorizzazione edilizia prot. 636 del 20.05.2003 avente per oggetto “ installazione di  
due silos da mc. 22 identici agli altri 3 silos adiacenti esistenti sul mappale 181 al foglio  
15”, Inizio lavori in data 21.05.2003.
- Autorizzazione edilizia n. 04/97 prot. N. 388 del 25/03/1997 avente per oggetto ade-  
guamento tecnologico dell'impianto sili esistenti al fine della realizzazione di un piccolo  
ampliamento dello stesso.
- Concessione edilizia n. 5/95 prot. 1022 del 10 dicembre 1995 avente per oggetto “  
Formazione di impianti tecnologici Cabine elettriche “ ( n.b. il titolo abilitativo riguarda  
anche una cabina elettrica realizzata all'interno del comparto produttivo insistente sul  
mappale 62 rappresentato dal complesso produttivo “ ex Siga 2 “

---

Piazzale manovra – locale deposito a piano seminterrato - sotto strada

- Autorizzazione paesistica decreto n. 2/99 prot. 1712 del 18/11/1999 avente per ogget-  
to formazione piazzale di sosta e manovra per automezzi a servizio dei fabbricati indu-  
striali in via Provinciale, in base a progetto tecnico dell' ing..... di Bergamo.

- Nulla osta della Provincia di Bergamo prot. 26741 del 25 febbraio 2000; rif. N. 91428/199 PT/ib. Avente per oggetto formazione accessi carrali a parcheggio privato lungo la S.P. 8 Olmo Al Brembo – Cusio ai Km 43,750 e Km. 43,800 in Comune di Averara.

- Concessione edilizia gratuita prot. 1165 registro Costruzioni n. 1/2000 del 09/03/2000 avente per oggetto formazione di nuovo piazzale di sosta e manovra per automezzi di mq. 619,60. Comunicazione inizio lavori in data 06 aprile 2000 prot.555;

Denuncia opere in struttura metallica in data 14 settembre 2000 prot. 170415 genio civile. Denuncia opere in c.a. in data 02 giugno 2000 prot. 168390 genio civile; Relazione di collaudo in data 21 settembre 2000 prot. 170482 genio civile;

- Autorizzazione variante in corso d'opera prot. 1581 del 21/11/2000, alla concessione edilizia n. 1165/2000 per formazione nuovo piazzale di sosta e manovra.

Comunicazione di fine lavori in data 27/12/2001 prot. 1599

- Denuncia inizio attività in data 08 aprile 2002 prot. 438 avente per oggetto recupero superficie lorda complessiva di pavimento al piano seminterrato – sotto strada del piazzale di sosta e manovra per automezzi, da destinare ad uso deposito per l'impianto preesistente destinato ad attività industriale .....

\*

Palazzina uffici – Archivio mapp. 181 sub. 701

- Denuncia inizio attività n. 126 del 29/06/1999 avente per oggetto opere di manutenzione straordinaria e revisione impianti tecnologici: Autorizzazione n. 1032 in data 29/06/1999 variante alla DIA 126/99 , avente per oggetto Opere di manutenzione

straordinaria, restauro e risanamento conservativo e per la realizzazione di volumi tecnici al fabbricato esistente ad uso uffici e laboratorio chimico

Domanda di agibilità in data 22 ottobre 2002 prot. 1345

---

DIA n. 11/2006 prot.1022 del 08 luglio 2006 avente per oggetto " installazione serbatoio interrato con erogatore gasolio "; Parere favorevole del Comando Vigili del Fuoco di Bergamo prot. 8620 pratica 644474 ( certificato di prevenzione incendi subordinato alla richiesta di sopralluogo previa presentazione di documentazione).

---

Complesso produttivo " nuova Siga 2 " particella 62 sub. 701

- Concessione edilizia n. 19/85 prot. 377 del 28 maggio 1985 avente per oggetto " variante al progetto originale come da concessione edilizia n. 16/1985 prot. 232 del 02.04.1965 – impianto tecnologico prefabbricato con relativa struttura di copertura.

n.b

( la concessione edilizia di cui sopra è stata presentata in variante alla concessione edilizia n. 16/1985 prot. 232 che, a differenza degli impianti qui trattati insistenti sulla particella 62 sub. 701, insistono sul complesso produttivo " Siga1 " catastalmente identificato con la particella 181 sub. 701-702. E' "anomalo" che un progetto in variante riguardi tutt'altro edificio rispetto alla concessione edilizia originaria. )

- Concessione edilizia prot.827 n. 10/90 del 23 ottobre 1990 avente per oggetto " installazione tettoia metallica prefabbricata a struttura smontabile, a carattere provvisorio.

- Concessione edilizia n. 6/94 prot. 703 del 09.08.1994 avente per oggetto "Integrazione impianto tecnologico e rinnovamento coperture esistenti relativi a posa di n. 3 sili metallici; spostamento ad altezza superiore della copertura esistente ed eliminazione parziale di altra copertura".

- Concessione edilizia prot. 1022 del 10 dicembre 1995 avente per oggetto "Formazione di impianti tecnologici Cabine elettriche" (n.b. il titolo abilitativo riguarda anche una cabina elettrica realizzata all'interno del comparto produttivo insistente sul mappale 181 sub 702 rappresentato dal complesso produttivo "Nuova Siga 1"

---

- Autorizzazione decreto n. 1/1996 prot. 301 del 18/04/1996, avente per oggetto mutamento di destinazione di terreno sottoposto a vincolo idrogeologico allo scopo di effettuare lavori di ampliamento piazzale esistente su pilastatura, e travatura e soletta in cemento armato, mappale 1448 su una superficie di mq. 157,50

- Concessione edilizia n. 4/96, prot. 293 del 18.04.1996. Avente per oggetto "Ampliamento del piazzale esistente su pilastatura e travatura e soletta in Cemento Armato" rilasciata a [REDACTED]

- Concessione edilizia gratuita n. 672 prot. 10/97 del 20/07/1977. Avente per oggetto Variante in Corso D'Opera alla C.E. n. 239 prot. 4/96 – consistente nella formazione di muretto di sicurezza al piano posto sotto il piazzale di mt. 1,15 di altezza "rilasciata a [REDACTED] Denuncia opere in. C.a. dell 08/10/1996 prot. 132214 ufficio del Gerio Civile. Comunicazione inizio lavori in data 27/06/1996 prot. 730

Relazione e certificato di collaudo di strutture in c.a. in data 08/87/1997 prot. 139839 Gerio Civile.

\*

- Autorizzazione decreto n. 02/96 prot. 1026 del 15/10/1996 avente per oggetto autorizzazione alla modifica di destinazione del terreno mappale 1448, sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 7 della legge 30 dicembre 1923 n. 3267, allo scopo di costruzione di scivolo a servizio della superficie industriale .

- Concessione edilizia n. 11/96 prot. 1010 del 16/10/1996, avente per oggetto " costruzione di uno scivolo a servizio dei fabbricati industriali ".

\*

- Concessione edilizia 10/96 prot. 1009 del 22/10/1996 avente per oggetto " realizzazione copertura con elementi montabili e removibili di una parte del piazzale esistente a servizio dei fabbricati industriali "

- Concessione edilizia prot. 673 n. 09/97 del 22/07/1997 avente per oggetto variante in corso d'opera alla CE prot. 1009 RG. 10/96 consistente in realizzazione sul lato a valle di un muro in blocchi anziché una barriera di contenimento come da progetto; posa in opera di lamiera pre verniciata su due lati. "

\*

- Autorizzazione paesistica decreto n. 02/2002 prot. 335 del 09/04/2002 avente per oggetto " costruzione nuovo locale ad uso spogliatoio-servizio igienico per gli addetti ai lavori in località " Fola".

- Denuncia inizio attività prot. 334 del 18 marzo 2002 avente per oggetto " realizzazione locale ad uso spogliatoio-servizi igienici per addetti ai lavori al piano strada dell'edificio industriale ad uso produttivo posto in via Provinciale .." Comunicazione inizio lavori in data 04/06 2002 prot. 744.

- Autorizzazione edilizia in variante alla D.I.A. prot. 1209 in variante alla DIA n. 334 del 18/03/2002 avente per oggetto " realizzazione locale ad uso spogliatoio-servizi igienici e locale ad uso alloggio " compressori ". Comunicazione fine lavori in data 10 ottobre 2002 prot. 1288 .

Certificato di agibilità n. 03/2002 in data 22 ottobre 2002 DIA prot. 334 del 18/03/2002.

---

In data 22 giugno 2006 la società [REDACTED], depositava al Comune di Averara istanza protocollo 958, indirizzata la Sindaco, avente per oggetto " autorizzazione allo scarico in corpo d'acqua superficiale ai sensi del decreto legislativo 03/04/2006 n. 152. L'istanza era indirizzata anche al Presidente dell'amministrazione Provinciale di Bergamo ed all' A.R.P.A. Lombardia dipartimento di Bergamo.

In data 22 giugno 2006 la società Nuova Siga s.p.a. depositava al Comune di Averara istanza protocollo 959 indirizzata la Sindaco, avente per oggetto " domanda per l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del D.Lgs 3 aprile 2006 n.152; l'istanza era indirizzata anche alla Regione Lombardia Direzione Generale Qualità dell'Ambiente Struttura Prevenzione Inquinamento atmosferico e Impianti ed all'A.R.P.A. Dipartimento di Bergamo.

Di ambedue le istanze lo scrivente non ha rinvenuto, in base alla documentazione resa disponibile dalla società, alcun riscontro autorizzativo ma sono disponibili le sole domande protocollate presso il Comune di Averara.

Per cui le autorizzazioni in questione sono state considerate **non rilasciate**

---

██████████ in data 13-05-2015 presentava allo sportello impresa del Comune di Averara ( ID AUA33839) istanza per ottenimento Autorizzazione unica ambientale, istanza acquisita agli atti provinciali in data 11-07- 2015 con protocollo 57332 e 57426.

Detta istanza ai sensi del DPR 59/2013 presentata al SUAP del Comune di Averara relativa ai seguenti titoli abilitativi :

- Autorizzazione di cui al capo II<sup>o</sup> del titolo IV<sup>o</sup> della Sezione II<sup>a</sup> della Parte Terza del D.Lgs 152/06 e s.m.i, per lo scarico in corso d'acqua superficiale di acque meteoriche,
- Modifica Sostanziale dell'autorizzazione alle emissioni in atmosfera per gli stabilimenti di cui all'art. 269 del D.lgs 152/06 rilasciata da Regione Lombardia con Decreto n. 11892 del 16.10.2007;
- Proseguimento senza modifiche per quanto attiene la comunicazione di impatto acustico di cui all'articolo 8, comma 4 o 6 della legge 447/95.

Con comunicazione a mezzo PEC prot. U.0052725 in data 05-08-2016, indirizzata al S.U.A.P. del Comune di Averara, al Comune di Averara ed alla ditta ██████████ l'amministrazione provinciale di Bergamo – Settore Ambiente – richiedeva una serie di integrazioni alla pratica in questione, ad oggi non ancora prodotte. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato documento ed al quanto ad esso correlato.

Alla luce di quanto sopra il Curatore della procedura di fallimento dott. Franco Cannizzo ha comunicato al settore ambientale della provincia di Bergamo l'intervenuta procedura di fallimento della società Premiscelati s.r.l. ( ex nuova Siga) chiedendo nel contempo l'interruzione dei termini per l'integrazione documentale, in attesa che i beni vengano aggiudicati, affinché l'aggiudicatario possa – se ammissibile e secondo



quanto necessario - completare l'iter abilitativo amministrativo. Non è possibile sapere attualmente se tale comunicazione ha determinato l'effetto sospensivo richiesto.

---

Capannone contraddistinto catastalmente dalla particella n. 1806

- Licenza di costruzione n. 13 del 26/11/1970 avente per oggetto nuova costruzione di capannone da adibirsi a deposito sui mappali 141-142-143-144.

- Concessione edilizia n. 06/98 prot. 315 del 12/04/1998 avente per oggetto manutenzione straordinaria fabbricato sito in località "ROLA".

- Dia n. 1072 del 18 agosto 2005 avente per oggetto " smaltimento coperture in eternit, rifacimento coperture mediante fornitura e posa in opera di lamiera metecno ..."

( riguarda sia l'edificio di cui alla licenza di costruzione n. 13 del 26 febbraio 1970 che l'edificio contraddistinto dal mappale 1806 qui trattato)

---

Edificio insistente sul mappale 1034

La costruzione, probabilmente ex fabbricato rurale, è stata demolita come comprovato dalla certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Averara prot. 215 del 25/02/2003. Su istanza dello scrivente la mappa catastale è stata aggiornata.

---

Edificio identificato con il mappale ex 70 nel titolo abilitativo di cui sotto.

- Concessione edilizia n. 22/85 prot. 435 del 21 maggio 1985 avente per oggetto " Realizzazione di cabina elettrica in un vano di fabbricato esistente "-

---

Edificio identificato con il mappale 1592

Denuncia nuova costruzione edilizia in data 28/04/1965 avente per oggetto nuova costruzione di autorimessa insistente sul mappale 70.

---

\*

Dal sommario confronto tra lo stato dei luoghi e i più "recenti" titoli abilitativi che hanno interessato fabbricati o porzioni degli stessi, si è potuto genericamente riscontrare quanto segue, fatta salva la presenza di ulteriore documentazione che l'ufficio tecnico comunale, su istanza dello scrivente, non ha reperito o di cui la società non è in possesso e/o non è stata resa disponibile alla consultazione.

Alcune porzioni di edifici e/o in alcuni casi intere costruzioni sono risultate essere totalmente prive di riscontro abilitativo. Fatta eccezione per una limitata porzione di edificio destinata a spogliatoi – servizi e locate compressori e per la parte ristrutturata della palazzina uffici mappale 181 sub.701, per le restanti edificazioni non sono state rinvenute certificazioni di abitabilità/agibilità. Non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie per le recinzioni che perimetrano i complessi produttivi né per gli accessi carrai e pedonali, murature di contenimento.

Alla luce delle condizioni e consistenze dei manufatti, per buona parte di completamento e/o protezione di impianti, non è stato possibile effettuare confronti di verifica tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sui titoli abilitativi – ove esistenti – e comunque poco coerenti - che hanno riguardato anche strutture e infrastrutture varie impiantistiche, silos, piazzali a parcheggio e manovra, accessi carrai e impianti tecnologici, fomi, ciminiere, canalizzazioni, macchinari dotati di installazioni e manufatti che determinano la perimetrazione, delimitazione e compartizioni di superfici " coperte " o la formazio-

ne di volumi “, costruzioni e manufatti in genere connessi ai macchinari e agli impianti tecnologici, anche posizionati all'esterno del comparto produttivo.

Non sono state effettuate verifiche in ordine alle condizioni del suolo e sottosuolo in rapporto ad eventuale presenza di inquinamento e/o contaminazione, che in particolare modo potrebbero essere presenti anche e soprattutto dove il materiale stoccato viene direttamente appoggiato su aree prive di pavimentazione e/o nelle aree dove avvengono procedimenti e lavorazioni che comportano l'utilizzo di prodotti chimici o altro, e per i quali devono essere messe in atto opportune precauzioni sotto l'aspetto della protezione ambientale. Informazioni su tale argomento potranno essere assunte solo dopo indagini mediante analisi e campionature del suolo e sottosuolo. Questioni che, non essendo note, hanno determinato nell'ambito delle valutazioni ulteriori elementi di penalizzazione e criticità per quanto riguarda gli insediamenti produttivi.

\*

Per l'edificio contraddistinto catastalmente con la particella 181 sub. 702 che identifica l'insediamento produttivo in via Provinciale 2 “ Siga 1 “, sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi :

- Licenza di costruzione in data 26 febbraio 1970 avente per oggetto “ costruzione di capannone metallico, variante al progetto in data 14.06.1965 redatto dal geom. Gino Papetti”, da adibirsi a deposito materiali lavorazione gesso.
- Dia n. 1072 del 18 agosto 2005 avente per oggetto “ smaltimento coperture in eternit, rifacimento coperture mediante fornitura e posa in opera di lamiera metecno ...”

( la DIA riguarda sia l'edificio di cui alla licenza di costruzione del 26 febbraio 1970 che l' edificio capannone identificato con il mappale 1806 i cui titoli abilitativi sono riportati più avanti)

Rispetto a quanto riportato sull'elaborato grafico allegato alla licenza del '70', precisato che la pratica edilizia del 1965 a cui fa riferimento quest'ultima e di cui costituisce variante non è risultata reperibile, il piano terra dell'edificio non compare sui disegni di progetto pertanto non è possibile alcun confronto per verificare se tale piano sia dotato di titolo abilitativo. Il piano primo, che appare sul disegno di progetto, è meno largo e meno profondo di alcune decine di centimetri; l'unica altezza indicata sui disegni è quella minima risultata inferiore di alcune decine di centimetri rispetto a quanto rilevato, difficilmente confrontabile con le documentazioni grafiche; Infine il capannone ha struttura in metallo e pareti perimetrali in calcestruzzo.

La pratica 1072 del 18/08/2005 non riporta elementi dimensionali utili a confronti.

**n.b**

Il titolo abilitativo del 1970 al punto 8 del documento precisa quanto segue : “ ... detta licenza trattandosi di capannone metallico montabile ha carattere provvisorio “, da cui le debite considerazioni sulle possibilità o meno di mantenere detta struttura.

---

Porzione di edificio produttivo situata in aderenza al deposito attrezzature di cui alla licenza del 26 febbraio 1970 per costruzione capannone metallico di cui sopra.

- Autorizzazione edilizia prot. 721 del 10/06/2003 avente per oggetto rifacimento e sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento di tipo “Europa” a sostituzione di

quelle preesistenti in lastre di cemento amianto al capannone – tettoia sito in via Provinciale fg. 15 mapp. 181. Comunicazione di fine lavori in data 10 luglio 2003 prot. 890.

Il titolo abilitativo riguarda lo sostituzione del manto di copertura in eternit, l'elaborato grafico allegato alla pratica riporta come esistente la porzione di edificio in questione oggetto di intervento, ma della stessa non è stato riscontrato, fatta salva la presenza di ulteriore documentazione - se esistente attualmente non reperita - alcun titolo abilitativo che ne abbia autorizzato la costruzione.

Non trova quindi giustificazione sotto l'aspetto delle verifiche il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sull'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia di cui sopra che riguarda la sostituzione del manto di copertura. In ogni caso rispetto a quest'ultima sono presenti varie differenze riguardanti le dimensioni dell'edificio di poco maggiori e l'altezza minore di alcune decine di centimetri, oltre ad altre incongruenze genericamente presenti.

\*

Porzioni di edificio produttivo poste all'interno del complesso produttivo “ edificato “ occupate da impianti tecnologici intorno e al di sopra dei quali sono state realizzate strutture di tamponamento e/o copertura che determinano il confinamento perimetrale di aree ed elevazione volumetrica di queste ultime .

- Concessione edilizia n. 16/1985 prot. 232 del 9 aprile 1985 avente per oggetto “ completamento impianti tecnologici prefabbricati con relativa struttura di copertura.

n.b

( la variante n.19/85 prot. 377 presentata alla pratica di cui sopra riguarda beni che, a differenza da quelli qui trattati insistenti sulla particella 181 sub. 702, insistono sul com-

plesso produttivo " Siga2" catastalmente identificato con la particella 62 sub. 701. E' "anomalo" che un progetto in variante riguardi tutt'altro edificio rispetto alla concessione edilizia originaria. )

\*

- Concessione edilizia n. 2/90 prot. 299 del 10 maggio 1990 avente per oggetto " tamponamento con materiale prefabbricato e relative coperture per ubicare due silos metallici a carattere provvisorio all'esterno vicino a quello già esistente ".

Si sottolinea il carattere provvisorio di quanto è stato oggetto del titolo abilitativo con le debite conseguenze sul mantenimento o meno della struttura.

- Concessione edilizia prot. 776 n. 7/86 del 02-12.1986, avente per oggetto " posa in opera provvisoria struttura prefabbricata in lamiera per uso silos "

Si sottolinea il carattere provvisorio di quanto è stato oggetto del titolo abilitativo.

- Concessione edilizia prot. 826 n. 9/90 del 23-10-1990 avente per oggetto " completamento di impianto tecnologico con installazione di nuovo silos metallico a carattere provvisorio all'esterno tra due esistenti ".

Si sottolinea il carattere provvisorio di quanto è stato oggetto del titolo abilitativo con le debite conseguenze sul mantenimento o meno della struttura.

- Autorizzazione edilizia prot. 636 del 20.05.2003 avente per oggetto installazione di due silos da mc. 22 identici agli altri 3 silos adiacenti esistenti. Sul mappale 181 al foglio 15. Inizio lavori in data 21.05.2003. ( nb. i silos esistenti a cui fa riferimento l'autorizzazione sono stati autorizzati a carattere provvisorio)

- Autorizzazione edilizia n. 04/97 prot. N. 388 del 25/03/1997 avente per oggetto adeguamento tecnologico dell'impianto sili esistenti al fine della realizzazione di un piccolo ampliamento dello stesso.

La dimostrazione grafica dell'intervento allegata all'autorizzazione è esclusivamente fotografica.

**n.b.**

- A breve distanza dalla palazzina uffici è stata realizzata una struttura in muratura ad uso spogliatoio servizi alla quale si accede dal piazzale manovra scendendo al livello sottostante spogliatoi mediante scala un ferro a due rampe. La costruzione, di cui non esiste alcun riscontro abilitativo, è posizionata in adiacenza al confine ovest della proprietà per cui insiste catastalmente sul confinante terreno mappale 208, a catasto intestato al Comune di Averara e come tale probabilmente di proprietà di quest'ultimo. Per tale ragione il corpo di fabbrica in questione, così come il sedime su cui insiste, malgrado utilizzato dalle maestranze non è stato preso in considerazione nell'ambito delle valutazioni espresse. Come tale, in quanto insistente su proprietà di "terzi" non è riportato sulle planimetrie catastali che riguardano i beni della società, e comunque, non è accatastato.

- Proseguendo lungo il versante di confine ovest a breve distanza dal manufatto di cui sopra, il piazzale manovra appare avere incluso al suo interno anche l'area contraddistinta dal mappale n.1118 di proprietà catastale di Terzi. Anche tale porzione non è stata considerata nei conteggi di stima, considerato che la circostanza in essere risulta particolarmente penalizzante in quanto la disponibilità di area manovra in prossimità di

detta posizione risulta particolarmente limitata alla luce della vicinanza tra il confine di proprietà e l'edificio produttivo .

- Proseguendo ancora lungo lo stesso versante, a breve distanza dalla precedente posizione, anche qui l'area scoperta posta di lato al capannone produttivo appare aver incluso catastalmente il terreno mappale 1117 anch'esso proprietà di Terzi. Inoltre sull'area insiste un piccolo manufatto in muratura con tettoia e copertura in lamiera metallica totalmente privo di riscontro abilitativo. Anche qui la costruzione e l'area non sono state considerate nei conteggi di stima ma va rilevato come l'indisponibilità di detta area sia penalizzante in quanto il passaggio tra il confine ed il capannone produttivo risulta particolarmente stretto.

La conformazione della muratura che dovrebbe, se corretta, rappresentare il confine ovest tra l'area mappale n.181 ed i confinanti terreni mappale 208-1118-1117 non trova riscontri abilitativi tali da poterne verificare e confermare sia il rispetto della normativa urbanistica che posizione rispetto alle proprietà confinanti sulla base delle mappe catastali. Per cui si potrebbero essere verificati ulteriori sconfinamenti considerata anche la presenza di strutture di sostegno in cemento armato situate al di sotto di detta muratura e dei piazzali adiacenti i confini. Ulteriore motivo di criticità tra quelle riscontrate che ha determinato la penalizzazione dei valori qui esposti.

\*

Non va dimenticata infine la presenza del vincolo fluviale che interessa tutte la proprietà della società ai sensi del D.Lgs 42/2004 e gli altri vincoli urbanistici. Per maggiori informazioni si rimanda all'attenta lettura delle vigenti norme stabilite dal Piano di Gover-



no del Territorio e di tutte le sue componenti prescrittive, ed al certificato di destinazione urbanistica allegato.

---

Cabine elettriche

Concessione edilizia n. 5/95 prot. 1022 del 10 dicembre 1995 avente per oggetto “ Formazione di impianti tecnologici Cabine elettriche “ ( n.b. il titolo abilitativo riguarda anche una cabina elettrica realizzata all’interno del comparto produttivo insistente sul mappale 62 rappresentato dal complesso produttivo “ siga 2 ”.

Rispetto all’elaborato grafico allegato al titolo abilitativo di cui sopra, per quanto riguardante la cabina elettrica insistente sul mappale 181, il manufatto è risultato essere di dimensioni leggermente diverse.

\*

Piazzale manovra – locale deposito a piano seminterrato - sotto strada

- Concessione edilizia gratuita prot. 1165 registro Costruzioni n. 1/2000 del 09/03/2000 avente per oggetto formazione di nuovo piazzale di sosta e manovra per automezzi di mq. 619,60.

- Autorizzazione variante in corso d’opera prot. 1581 del 21/11/2000, alla concessione edilizia n. 1165/2000 per formazione nuovo piazzale di sosta e manovra.

- Denuncia inizio attività in data 08 aprile 2002 prot. 438 avente per oggetto recupero superficie lorda complessiva di pavimento al piano seminterrato – sotto strada del piazzale di sosta e manovra per automezzi, da destinare ad uso deposito per l’impianto preesistente destinato ad attività industriale ..... .

Premesso che non sono state effettuate verifiche dettagliate di confronto, come già e più avanti per le ragioni precisate, anche per quanto riguarda le varie infrastrutture ed impianti, tra cui i piazzali sosta - manovra, l'ingombro dell'edificio sottostante al piazzale presenta alcune differenze delle dimensioni interne rispetto a quanto in progetto (pratica recupero slp), inoltre il versante del manufatto prospettante sul corso d'acqua lato est è stato dotato di chiusure perimetrali vetrate non previste in progetto; l'altezza interna è risultata essere maggiore di alcuni centimetri rispetto quanto autorizzato.

\*

Palazzina uffici - Archivio mapp. 181 sub. 701

Non è stato reperito alcun titolo abilitativo precedente a quello di seguito indicato.

- Denuncia inizio attività n. 126 del 28/001/1999 avente per oggetto opere di manutenzione straordinaria e revisione impianti tecnologici: Autorizzazione n. 1032 in data 29/06/1999 variante alla DIA 126/99 ,avente per oggetto Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e per la realizzazione di volumi tecnici al fabbricato esistente ad uso uffici e laboratorio chimico. Domanda di agibilità in data 22 ottobre 2002 prot. 1345

Piano Interrato:

L'autorizzazione in variante sopra indicata e la DIA n.126/99 non rappresentano il piano in questione; lo si può solo osservare nel prospetto, privo di quote, per cui non confrontabile con lo stato dei luoghi. Catastralmente il piano ha destinazione archivio.

Piano Terra:

Il bagno è di dimensioni lievemente differenti (la quota in larghezza mt. 1,85 sul disegno è errata, mentre è corretta la grafica). La parete che divide il corridoio d'ingresso e l'ufficio ha spessore minore essendo una parete mobile.

Il locale ufficio a destra è stato diviso in due ambienti mediante l'inserimento di una parete mobile in alluminio e vetro. Sono presenti modeste differenze nelle dimensioni interne di locali.

**n.b.**

Il corpo di fabbrica a piano terra che include il bagno con antibagno, il corridoio e la scala risultano catastalmente insistere ( a sbalzo) sul terreno mappale 208 a catasto intestato al Comune di Averara, così come analogamente i pilastri che sostengono la struttura appoggiano su detto mappale. Per tale ragione la valorizzazione della porzione immobiliare in questione non è stata elaborata. Si trova a "sbalzo" su proprietà di terzi anche il prolungamento dell'area parcheggio sulla quale si trovano i due manufatti, con ante in metallo, che includono contatori del metano. Situazione, come le altre, da normalizzare.

Piano Primo:

Le dimensioni degli ambienti ufficio e laboratorio presentano alcune modeste differenze delle dimensioni. L'altezza interna rilevata è maggiore di circa una decina di cm rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici di progetto.

Piano Sottotetto:

Il locale è internamente meno lungo di circa una decina di centimetri; inoltre è stato suddiviso in due ambienti mediante l'inserimento di una parete mobile. L'altezza interna minima è maggiore di pochi centimetri, mentre al colmo è minore anch'essa di pochi

centimetri. Catastalmente il piano aveva destinazione archivio/ufficio e ufficio. La planimetria catastale, una volta aggiornata, dovrà essere riportata alle destinazioni regolarmente autorizzate ad uso sottotetto.

---

DIA n. 11/2006 prot. 1022 del 08 luglio 2006 avente per oggetto "installazione serbatoio interrato con erogatore gasolio"; Parere favorevole del Comando Vigili del Fuoco di Bergamo prot. 8620 pratica 644474 (certificato di prevenzione incendi subordinato alla richiesta di sopralluogo previa presentazione di documentazione integrativa).

L'utilizzazione dell'impianto realizzato in prossimità dell'ingresso al complesso produttivo potrà avvenire solo dopo l'ottenimento di certificato di prevenzione incendi, previa la segnalazione certificata di inizio attività, una volta messe in atto le disposizioni e sistemi sicurezza e prevenzione anti incendio, tali da rendere idoneo sotto l'aspetto della prevenzione l'impianto e il manufatto che lo contiene. Alla data dei sopralluoghi l'impianto veniva regolarmente utilizzato malgrado privo di certificato di prevenzione incendi e l'iter abilitativo non concluso.

---

Complesso produttivo "nuova Siga 2" particella 62 sub. 701

- Concessione edilizia n. 19/85 prot. 377 del 28 maggio 1985 avente per oggetto "variante al progetto originale come da concessione edilizia n. 16/1985 prot. 232 del 02.04.1965 – impianto tecnologico prefabbricato con relativa struttura di copertura.

**n.b**

( la concessione edilizia di cui sopra è stata presentata in variante alla concessione edilizia n. 16/1985 prot. 232 che, a differenza dei beni qui trattati insistenti sulla particella

62 sub. 701, insistono sul complesso produttivo "Siga1" catastalmente identificato con la particella 181 sub. 701-702. E' "anomalo" che un progetto in variante riguardi tutt'altro edificio rispetto alla concessione edilizia originaria.)

Si tratta di infrastrutture, impianti e manufatti vari situati nella parte centrale del complesso produttivo tra la zona deposito gesso confezionato e la zona silos - raffinazione.

\*

- Concessione edilizia prot. 827 n. 10/90 del 23 ottobre 1990 avente per oggetto "installazione tettoia metallica prefabbricata a struttura smontabile, a carattere provvisorio. La tettoia è meno lunga di circa 35/40 centimetri. Si sottolinea che il manufatto in questione è stato autorizzato a carattere provvisorio per cui con le debite conseguenze sul mantenimento della struttura.

- Concessione edilizia n. 6/94 prot. 703 del 09.08.1994 avente per oggetto "Integrazione impianto tecnologico e rinnovamento coperture esistenti relativi a posa di n. 3 sili metallici; spostamento ad altezza superiore della copertura esistente ed eliminazione parziale di altra copertura".

L'impianto si trova nella zona centrale nei pressi del deposito gessi-insacchettamento.

L'ingombro è generalmente maggiore di quanto autorizzato.

---

- Concessione edilizia n. 5/95 prot. 1022 del 10 dicembre 1995 avente per oggetto "Formazione di impianti tecnologici Cabine elettriche" (n.b. il titolo abilitativo riguarda anche una cabina elettrica realizzata all'interno del comparto produttivo insistente sul mappale 181 sub 702 rappresentato dal complesso produttivo "Nuova Siga 1")

Per quanto riguarda la cabina ed il locale di trasformazione incluso nel comparto particella 62 sub.701, rispetto a quanto è stato oggetto del titolo abilitativo di cui sopra, sono state rilevate alcune limitate differenze delle dimensioni interne; inoltre il pilastro incluso nella cabina elettrica è spostato verso il centro del locale anziché trovarsi in posizione d'angolo come sui disegni di progetto.

Premesso che non è stato possibile accedere al locale cabina ENEL dall'interno della quale si trova il trasformatore, in quanto l'accesso per ragioni di sicurezza è consentito solo agli addetti Enel che dispongono delle chiavi, non è stato possibile verificare se all'interno di detto locale esista o meno un passaggio di collegamento con il piccolo locale adibito sui disegni a locale contatori, alla luce del fatto che non esiste altro modo di accedervi non essendo stata realizzata la porta che dal disimpegno avrebbe concesso tale accesso, come riportato invece disegni di progetto.

Probabilmente si accede al locale direttamente dall'interno della cabina Enel non essendo fisicamente possibile altro passaggio.

Inoltre in aderenza alla parete esterna dalla cabina lato nord sono state realizzate due "cabine" in metallo ad uso contatori/riduttori di pressione metano delle quali non è stato rinvenuto alcun riscontro abilitativo.

---

- Concessione edilizia n. 4/96, prot. 293 del 18.04.1996 avente per oggetto "Ampliamento del piazzale esistente su pilastrata e travatura e soletta in Cemento Armato" rilasciata a [REDACTED]

- Concessione edilizia gratuita n. 672 prot. 10/97 del 20/07/1977 avente per oggetto Variante in Corso D'Opera alla C.E. n. 239 prot. 4/96 – consistente nella formazione di mu-

retto di sicurezza al piano posto sotto il piazzale di mt. 1,15 di altezza " rilasciata a Nuova S.I.G.A. s.p.a. Denuncia opere in. C.a. dell 08/10/1996 prot. 132214 ufficio del Genio Civile. Comunicazione inizio lavori in data 27/06/1996 prot. 730. Relazione e certificato di collaudo di strutture in c.a. in data 08/87/1997 prot. 139839 Genio Civile.

Il profilo della pilastratura è di alcuni centimetri più largo, mentre la profondità considerando anche la parte esistente rappresentata in pianta con campitura, è di circa una trentina di centimetri minore. Altezza rilevata inferiore di alcune decine di centimetri precisato che nella tavola grafica la pavimentazione in cls mentre invece è attualmente in materiale " arido " non complanare per cui non è possibile il confronto con la quota. Anche la parte rappresentata come esistente ha altezza inferiore di alcune decine di centimetri, ma ed anche qui manca la pavimentazione per cui la quota di riferimento.

\*

- Autorizzazione decreto n. 02/96 prot. 1026 del 15/10/1996 avente per oggetto autorizzazione alla modifica di destinazione del terreno mappale 1448, sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 7 della legge 30 dicembre 1923 n. 3267, allo scopo di costruzione di scivolo a servizio della superficie industriale .

- Concessione edilizia n. 11/96 prot. 1010 del 16/10/1996, avente per oggetto " costruzione di uno scivolo a servizio dei fabbricati industriali ".

\*

- Concessione edilizia 10/96 prot. 1009 del 22/10/1996 avente per oggetto " realizzazione copertura con elementi montabili e removibili di una parte del piazzale esistente a servizio dei fabbricati industriali "

- Concessione edilizia prot. 673 n. 09/97 del 22/07/1997 avente per oggetto variante in corso d'opera alla CE prot. 1009 RG. 10/96 consistente in realizzazione sul lato a valle di un muro in blocchi anziché una barriera di contenimento come da progetto; posa in opera di lamiera pre verniciata su due lati. “.

Premesso che le verifiche di confronto sono state effettuate solamente per quanto riguarda il manufatto autorizzato con il titolo abilitativo 10/96, non entrando quindi nel merito come per altre situazione analoghe riguardanti infrastrutture, impianti, scivoli, piazzali manovra, pilastrate strutturali, ecc, il manufatto “ copertura con elementi montabili e removibili, è risultato essere, all'interno del muretto parapetto, di alcuni centimetri meno profondo; lo spessore del muretto lato “ fiume “ ha spessore maggiore di quanto autorizzato di circa una quindicina di centimetri, così come il parapetto fronte rampa è anch'esso di spessore maggiore. Non è stato possibile verificare l' altezza minima in quanto sui disegni di progetto sono indicate in punti diversi, mentre l'altezza è superiore di circa una trentina di centimetri rispetto quanto autorizzato.

In ogni caso la concessione edilizia n. 10/96 fa riferimento ad una struttura “ **montabile e removibile** “ per cui qui è stata prudenzialmente considerata, insieme a quanto ad essa correlato di carattere autorizzativo a carattere provvisorio, valorizzata per la sola area di sedime come per le altre strutture autorizzate a carattere provvisorio.

---

- Autorizzazione paesistica decreto n. 02/2002 prot. 335 del 09/04/2002 avente per oggetto “ costruzione nuovo locale ad uso spogliatoio-servizio igienico per gli addetti ai lavori in località “ Fola”.



- Denuncia inizio attività prot. 334 del 18 marzo 2002 avente per oggetto "realizzazione locale ad uso spogliatoio-servizi igienici per addetti ai lavori al piano strada dell'edificio industriale ad uso produttivo posto in via Provinciale .." Comunicazione inizio lavori in data 04/06 2002 prot. 744.

- Autorizzazione edilizia in variante alla D.I.A. prot. 1209 in variante alla DIA n. 334 del 18/03/2002 avente per oggetto "realizzazione locale ad uso spogliatoio-servizi igienici e locale ad uso alloggio "compressori ". Comunicazione fine lavori in data 10 ottobre 2002 prot. 1288 .

Certificato di agibilità n. 03/2002 in data 22 ottobre 2002 DIA prot. 334 del 18/03/2002.

L'ingombro complessivo del corpo di fabbrica è risultato essere di pochi centimetri maggiore rispetto a quanto autorizzato; il locale spogliatoio è meno profondo di pochi centimetri.

**n.b.**

Premesso quanto sopra elencato in ordine ai titoli abilitativi che hanno riguardato il complesso produttivo contraddistinto a catasto con la particella n. 62 sub. 701, constatata la presenza di varie e diverse criticità di natura sostanziale rilevate dal confronto dei documenti di "progetto" – ove esistenti - e lo stato dei luoghi, è stata constatata inoltre per le porzioni immobiliari che completano la consistenza edificata, per le aree, infrastrutture , impianti e quanto rappresenta il compendio immobiliare, la pressoché totale mancanza di titoli abilitativi e conformità urbanistica.

E' importante sottolineare anche che, tra la documentazione resa disponibile alla consultazione dalla società, è stata rinvenuta un planimetria catastale che comproverebbe, alla data del 29 febbraio 1940, l'esistenza ai piani seminterrato e rialzato di un edi-

ficio la cui "forma" è approssimativamente assimilabile, anche se con diverse incongruenza, a quella che è oggi la sagoma di parte dell' edificio per il quale non è stato riscontrata la presenza di alcun titolo abilitativo o solo di parte.

Confrontando indicativamente la "sagoma" dei piani seminterrato e rialzato rappresentati sulla planimetria del 1940 con la "sagoma" della porzione di edificio in questione rappresentata sulle attuali planimetrie catastali ai piani terra e primo, appare una "relativa" somiglianza nella conformazione generale. Non trovano invece riscontro la disposizione strutturale, la distribuzione interna, le destinazioni dei locali e le altezze, secondo le planimetrie catastali del 1940, qui erano già indicati ambienti utilizzati come forno di cottura, garage, depositi, magazzini ecc.

Quanto sopra può significare utile per la sola connotazione "temporale" del manufatto così come rappresentato sulla planimetria del 1940 con riferimento a tale data.

---

L'autorizzazione unica ambientale richiesta con istanza in data 13/05/2015 dalla Nuova Siga s.r.l. al Settore Ambientale della Provincia di Bergamo, non risulta rilasciata in quanto la pratica non è stata integrata con la documentazione richiesta dall'amministrazione provinciale sia alla società che al Comune di Averara. Come non sono state qui considerate rilasciate ed in essere le autorizzazioni richieste nel 2006, salvo altra circostanza oggi non nota.

Pertanto gli insediamenti produttivi sono stati considerati privi di autorizzazioni unica ambientale, e privi delle autorizzazioni richieste nel 2006 per lo scarico in corpo d'acqua superficiale e per emissioni in atmosfera.

L'onere ed impegno per l'ottenimento sotto ogni aspetto autorizzativo, economico, tecnico, amministrativo ed esecutivo per eventuali opere da realizzare, delle autorizzazioni " ambientali " per tutti gli insediamenti produttivi, è stato considerato completamente a carico dell'aggiudicatario, criticità che ha comportato ancora penalizzazioni delle valutazioni complessive.

Non vi sono inoltre riscontri sulla presenza di autorizzazioni riguardanti la rete fognaria interna e gli allacciamenti alle reti comunali e forniture di pubbliche utenze.

---

Capannone contraddistinto catastalmente dalla particella n. 1806

- Licenza di costruzione n. 13 del 26/11/1970 avente per oggetto nuova costruzione di capannone da adibirsi a deposito sui mappali 141-142-143-144.

- Concessione edilizia n. 06/98 prot. 315 del 12/04/1998 avente per oggetto manutenzione straordinaria fabbricato sito in località "ROLA".

- Dia n. 1072 del 18 agosto 2005 avente per oggetto " smaltimento coperture in eternit, rifacimento coperture mediante fornitura e posa in opera di lamiera metecno ..."

( riguarda sia l'edificio di cui alla licenza di costruzione n. 13 del 26 febbraio 1970 che l'edificio contraddistinto dal mappale 1806 qui trattato)

Dal sommario confronto tra quanto riportato sui disegni di progetto allegati alla licenza edilizia di cui sopra (n.13/70) e lo stato dei luoghi, premesso che i disegni di progetto allegati alla licenza n.13 del 26/11/70 riportano la stessa geometria del fabbricato riportato sui disegni della CE 06/98 , il magazzino di dimensioni minori risulta meno largo di circa una quindicina di centimetri, ma più lungo di circa una decina di centimetri; mentre

il magazzino più grande risulta più largo di circa una decina di centimetri e meno lungo di circa una ventina di centimetri.

Entrambi i magazzini presentano altezze minime maggiori di circa una cinquantina di centimetri, mentre le altezze rilevate al colmo della copertura sono maggiori di circa ben mt. 1,30 rispetto a quanto dichiarato sui disegni di progetto.

- Dia n. 1072 del 18 agosto 2005 avente per oggetto " smaltimento coperture in eternit, rifacimento coperture mediante fornitura e posa in opera di lamiera metecno ..."

( riguarda sia l'edificio di cui alla licenza di costruzione n. 13 del 26 febbraio 1970 che l'edificio contraddistinto dal mappale 1806 qui trattato)

Quanto riscontrato è stato elemento di penalizzazione dei valori qui esposti.

---

Edificio identificato con il mappale 70

- Concessione edilizia n. 22/85 prot. 435 del 21 maggio 1985 avente per oggetto " Realizzazione di cabina elettrica in un vano di fabbricato esistente ".

Alla data attuale non risulta la presenza di detta cabina elettrica ne tanto meno è stato rinvenuto un titolo abilitativo riguardante il fabbricato dato per esistente nella concessione edilizia di cui sopra, per cui non possibile effettuare alcuna verifica.

**n.b**

Nell'atto di compravendita in data 06 aprile 1964 rep. 1191 del notaio Fausto Begnis registrato a Clusone il 13 aprile 1964 al n. 4321 mod.2, con il quale il [REDACTED] menico vendeva [REDACTED] torino alcuni immobili in Comune di Averara, tra cui il terreno mappale 70 insieme ad altri , viene citata anche la presenza

di una stalla e del fabbricato rurale mappale 1034 poi demolito come da certificazione del 25/02/2003.

La stalla in questione potrebbe essere la costruzione dichiarata come esistente oggetto della concessione edilizia per la formazione della cabina elettrica, per cui se confermata tale supposizione, la costruzione, della quale a tale data non è possibile ravvisare quale fosse la conformazione, al 6 aprile 1964 poteva forse essere esistente.

---

Edificio identificato con il mappale 1592

Denuncia nuova costruzione edilizia in data 28/04/1965 avente per oggetto nuova costruzione di autorimessa insistente sul mappale 70.

Rispetto al titolo abilitativo all'interno dell'autorimessa è stato realizzato un muro divisorio che ha suddiviso quello che era un unico ambiente in due singole autorimesse. Per tale intervento di " frazionamento unità immobiliare " non è stato rinvenuto nessun titolo abilitativo; con buona probabilità è stata introdotta la suddivisione mediante il solo frazionamento della planimetria catastale per determinare la formazione di due unità immobiliari e formalizzare la vendita di una delle due a terzi.

L'edificio che include le autorimesse, tra cui quella oggetto di trattazione, risulta essere più profondo di circa mt. 2.40 rispetto a quanto autorizzato; mentre la larghezza della porzione che rappresenta il box non è verificabile in quanto l'inserimento della divisione interna non trova alcun riscontro abilitativo.

In luogo dell'unica finestra autorizzata sul lato sinistro rispetto la porta di accesso, sono state invece realizzate due finestre; La porta d'ingresso è ampiamente più larga di quella autorizzata.

L'altezza interna non è confrontabile in quanto il disegno di progetto non riporta indicazioni in merito.

---

Porzione di edificio mappale 214 - 1383

Non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo riguardante la costruzione che include le porzioni a piano seminterrato e rialzato che all'interno del fabbricato identificano i beni di proprietà della società. Probabilmente si trattava di un fabbricato rurale, poi portato a catasto fabbricati con l'accatastamento del gennaio 2003. Le caratteristiche e conformazione della costruzione rispecchiano la tipologia di edilizia rurale caratteristica della prima metà del secolo scorso.

Con atto di compravendita del notaio Ghisalberti Giovanni rep. 2786/2172 il sig. **\_\_\_\_\_** **\_\_\_\_\_** in qualità di amministratore della società Industria **\_\_\_\_\_** **\_\_\_\_\_** acquistava tra altri beni il fabbricato rurale mappale 214 di are 0.20 ed il fabbricato rurale mappale 1383 di are 0.10. Nella provenienza dei beni acquistati viene citato **\_\_\_\_\_** 28 gennaio 1940.

---

Di tutte le circostanze e situazioni sopra elencate lo scrivente ha tenuto conto in relazione alle metodologie di stima applicate ed ai criteri di stima adottati per la determinazione dei valori. Questi ultimi sono stati penalizzati, anche in maniera rilevante, in rapporto all'esistenza di varie situazioni di criticità di natura abilitativa urbanistica e in generale autorizzativa sostanziale, per le condizioni di manutenzione, conservazione e strutturali dei manufatti, impiantistiche e delle aree di pertinenza scoperte, per la totale assenza di titoli abilitativi e/o difformità sostanziali rispetto a quelli esistenti, assenza di

agibilità e conformità, assenza di collaudo impianti, questioni di natura ambientale ed autorizzativa sotto tale aspetto; e per tutto quanto non verificato e/o verificabile in relazione allo stato e conformazione dei luoghi. In aggiunta in particolare per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, per l'assenza e/o inadeguatezza dei sistemi di prevenzione e sicurezza in genere, mancanza di certificazioni di conformità, collaudi impiantistici strutturali, attestazioni di inidoneità delle "reti " idriche, fognarie, elettriche, mancanza di autorizzazioni alle "emissioni in atmosfera ", assenza di autorizzazioni ambientali e certificazioni di prevenzione incendi, autorizzazioni allacciamenti alle reti di fornitura e smaltimento pubbliche, e per tutto quanto altro indispensabile per ritenere gli immobili , gli impianti ed i manufatti conformi sotto tutti gli aspetti alle prescrizioni normative vigenti, non ultime quelle riguardanti la sicurezza sugli ambienti di lavoro che appare in alcune situazioni piuttosto problematica. Per la presenza di manufatti che insistono su proprietà di " terzi ".

Il tutto, considerato quanto sopra, in considerazione del fatto che ogni onere economico, tecnico, amministrativo, abilitativo e/o autorizzativo e quanto altro necessario, anche in ordine all' esecuzione di opere edili, ripristini, adeguamenti, demolizioni ed opere impiantistiche, secondo e nel rispetto della normativa vigente, necessario per ottenere e/o raggiungere la completa conformità abilitativa e autorizzativa dei beni in questione, compresa la rispondenza sugli aspetti delle attività svolte all'interno dei manufatti - ove e se risulterà possibile ed ammissibile, è stato considerato completamente a carico dell'aggiudicatario.

Alla luce di quanto sopra in riferimento alle varie situazioni di criticità in essere, difformità urbanistiche parziali e/o totali, mancata corrispondenza e/o totale assenza di titoli

abilitativi e autorizzativi, ecc, esaminate le condizioni di manutenzione e conservazione e le caratteristiche strutturali e tipologiche dei beni riscontrate in occasione dei sopralluoghi, secondo le attuali prescrizioni urbanistiche e prescrittive, le valorizzazioni dei compendi immobiliari, sono state determinate applicando parametri di valore unitario alle aree che rappresentano i "sedimi" sui cui insistono i fabbricati, le strutture ed infrastrutture. Senza quindi attribuire alcun valore all' "edificato" esistente, stimando le proprietà a carattere produttivo in rapporto alla superficie delle aree considerato l' ambito urbanistico di appartenenza, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, alla luce dei vincoli ove esistenti, e di tutto quanto altro disciplina la normativa di merito, edilizia, prescrittiva, limitativa, locale e provinciale-regionale.

La superficie di dette aree è stata considerata secondo le rispettive superfici catastali/enti urbani rilevate in banca dati catastale, pertanto con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta. Sono state incluse anche le superfici occupate dai sedimi di strutture per impianti che abbiano determinato il "confinamento" perimetrale e/o l'elevazione "volumetrica di porzioni di spazi all'interno dei complessi produttivi.

In particolare per il complesso produttivo "Siga 1" contraddistinto catastalmente dalle particelle 181 sub. 701- sub. 702, le sole costruzioni che sono state considerate in rapporto alla consistenza, tipologia e condizioni, in ogni caso solo parzialmente incidenti sul valore finale unitamente al sedime occupato, sono la palazzina uffici archivio ed il magazzino a piano interrato sotto strada realizzato al di sotto del piazzale sosta manovra. Al valore dell'area di sedime è stato aggiunto un valore parametrico prudenzialmente ridotto che rappresenta l'incidenza dell'edificato secondo le condizioni di ma-



nutrizione e conservazione riscontrate ed in rapportato alle varie criticità esistenti per tali manufatti.

Analogamente per il complesso produttivo " SIGA2 " contraddistinto catastalmente dalla particella 62 sub. 701, la valorizzazione è stata determinata senza attribuire alcun valore all'edificato ma elaborata in rapporto alla destinazione urbanistica delle aree di sedime ove risultano inserite in ambito " Produttivo Consolidato ", considerata la presenza di vincolo fluviale e quanto altro di natura prescrittiva; Così come per le aree con destinazione urbanistica diversa dalla principale " consolidato produttivo" ma che essendo incluse nella perimetrazione del complesso sono state ritenute comunque collegate all'attività produttiva e quindi di analogo valore.

Il tutto ricordato che la condizione per la normalizzazione delle varie criticità - ove possibile ed ammissibile - è quella di rispettare tutti i vincoli e prescrizioni urbanistiche e normative generali vigenti, verificato anche il rispetto delle indicazioni e prescrizioni dei precedenti strumenti urbanistici, vigenti al momento della costruzione dei fabbricati e strutture varie.

In fase di normalizzazione urbanistica andranno sostenuti, insieme ai costi tecnici, amministrativi ed operativi, gli oneri concessori che l'amministrazione determinerà secondo le varie circostanze conseguenti la tipologia delle istanze che verranno inoltrate ( sanzioni economiche e procedurali, oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti, costo di costruzione, eventuali demolizioni, ecc), che saranno in vigenti al momento dell'inoltro delle varie istanze.

Impegni sotto qualsiasi aspetto economico, tecnico, operativo e quanto altro, come già anticipato, qui considerati completamente a carico dell'aggiudicatario, così come

per i costi di eventuali interventi e opere da eseguire sull'edificato, sugli impianti, manufatti, reti ed infrastrutture, derivanti da un'attenta fase di progettazione, analisi e confronto con l'amministrazione comunale secondo le indicazioni tecniche ed amministrative di quest'ultima, con l'obiettivo di una generale riqualificazione delle aree e dei manufatti.

Sono stati considerati a carico dell'aggiudicatario anche eventuali esborsi di qualsiasi natura per interventi di bonifica delle aree e manufatti dove risultasse sussistente tale necessità in rapporto alla situazione dei luoghi.

---

#### **Inquadramento Urbanistico**

Vedere allegati certificati di destinazione urbanistica prot. n. 2555/2017 del 16/11/2017 e prot. 281 del 08/02/2018.

Certificato di destinazione urbanistica vigente prot. n. 2236 n. del 19/10/2019

\*

Il Comune di Averara è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato dal Consiglio Comunale con delibera 33 del 21.12.2012 ed approvato dalla Regione Lombardia con D.C.C. n. 20 del 31 ottobre 2014, pubblicata sul Burl n. 11 – Serie avvisi e concorsi- in data 11 marzo 2015.

Dal certificato di destinazione urbanistica più recente

Particelle n. 91, 92, 93:

aree inedificabili inserite in Ambito del Piano dei Servizi "Aree Verdi" assoggettate a vincolo idrogeologico ed al vincolo fluviale;

Particella n. 1015:

area inedificabile inserita in "Ambito dei Contesti Figurativi" assoggettata a vincolo fluviale;

Particella n. 1591:

inserita in Ambito Insediativo Consolidato "Produttivo Consolidato" assoggettata a vincolo fluviale;

Particelle n. 80, 81, 1034, 1035, 1107, 69:

aree inedificabili inserite in "Aree Boscate di Transizione" assoggettate a vincolo fluviale;

Particelle n. 1058, 206:

aree inedificabili inserite in "Aree Boscate di Transizione" assoggettate a vincolo idrogeologico e vincolo fluviale;

Particella n. 421:

area inedificabile inserita in "Aree non soggette a trasformazione urbanistica" assoggettata a vincolo idrogeologico e vincolo fluviale;

Particella n. 217:

area inedificabile inserita per il 60% circa in "Aree Boscate di Transizione" e per il 40% circa in "Ambiti Agroambientali di Transizione" assoggettata a vincolo idrogeologico e vincolo fluviale.

Particella n. 1806:

30% circa inserita in Ambito Insediativo Consolidato "Produttivo Consolidato", 70% circa inserita in "Aree non soggette a trasformazione urbanistica", assoggettata a vincolo fluviale e vincolo idrogeologico;

Particelle n. 214 e n. 1383:

inserite in "Ambito agroambientale di transizione" assoggettate a vincolo fluviale e vincolo idrogeologico;

Particella n. 70

Circa il 30% inserita in "Ambito Insediativo Consolidato "Produttivo Consolidato"; per circa il 50% inserita in " Aree Boscate di Transizione; per circa il 20% inserita in " Ambito dei contesti figurativi ", assoggettata a vincolo fluviale.

Per la particella 1592

Inserita in ambito Insediativo Consolidato " Produttivo Consolidato " , assoggettata a vincolo fluviale.

Particella n. 62:

60% circa inserita in Ambito Insediativo Consolidato "Produttivo Consolidato", 10% circa inserita in Ambito Insediativo Consolidato "Edificato consolidato B1"; 30% circa inserita in "Aree non soggette a trasformazione urbanistica", assoggettata a vincolo fluviale;

Particella n. 181:

inserita in Ambito Insediativo Consolidato "Produttivo Consolidato" assoggettata a vincolo fluviale.

---

Sintesi desunta dalle n.t.a del piano delle regole vigente per le destinazioni principali elencate nel certificato di destinazione urbanistica di cui sopra.

" Art. 1.2.2.

*CONTENUTI – Il Piano delle Regole applica i disposti di cui agli artt. 10 e 10 bis della LR 12/2005, definendo all'interno dell'intero territorio comunale i nuclei di antica formazione, il tessuto urbano consolidato, le aree soggette a trasformazione urbanistica, le aree*

destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Esso determina inoltre le modalità di intervento, di valorizzazione / tutela dell'esistente e identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e sostituzione. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le tavole di Piano della Regole riportano, a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei Servizi, nonché le previsioni per gli Ambiti di Trasformazione.

#### Art.4.2.2 La città Consolidata

Si tratta dell'insediamento che si è andato in tempi recenti formando a seguito della espansione pianificata dei nuclei di antica formazione. Vengono in questo contesto ritenute quali città consolidata anche quelle porzioni del PRG che non hanno trovato attuazione, in quanto "amministrativamente consolidate". Vista la natura confermativa del presente Piano, le aree della città consolidata mutuano i parametri urbanistico edilizi provenienti dalla precedente pianificazione, ovvero: CCBI

Densità fondiaria: 2,00 mc/mq Rapporto di copertura: 25% Altezza massima delle costruzioni: m. 10,50 Numero massimo dei piani: 3 Distanze: minima dai confini m. 5,00, minima tra edifici 10,00; è consentita l'edificazione in aderenza previo accordo con il confinante e presentazione di planivolumetrico Allineamenti: conformi agli allineamenti esistenti; l'Amministrazione comunale può imporre, in virtù di valutazioni sulle specifiche condizioni esistenti, allineamenti o arretramenti diversi

#### Art. 4.3 Sistema della produzione

#### 4.3.1 Produttivo Consolidato

##### 4.3.1. IL PRODUTTIVO CONSOLIDATO:

*Si tratta delle zone produttive esistenti e realizzate, confermate nella loro consistenza e nella loro nomazione specifica. Nelle azioni di ristrutturazione non possono essere superati gli esistenti parametri urbanistico edilizi, fatte salve le necessità connesse agli adeguamenti tecnologici ed agli interventi connessi all'adeguamento a normative sopravvenute. “*

\*

Per tutto quanto riguarda le indicazioni urbanistiche vigenti e di previsione, vincoli, prescrizioni specifiche e quanto altro di carattere disciplinare, normativo, limitativo ecc, si rimanda ad un'attenta lettura ed analisi delle vigenti norme che regolamentano a livello comunale e sovracomunale che disciplinano i fabbricati e le aree oggetto di trattazione secondo la destinazione ed utilizzazione. Si rimanda al piano delle regole, documento di piano e piano dei servizi per quanto di competenza specifica, ai vincoli, classi di fattibilità e a tutto quanto altro attinente l'utilizzo dell'edificato esistente e delle aree circostanti e/o di pertinenza o singole secondo il vigente strumento urbanistico. Alle destinazioni ammesse e non, tipi di intervento, impegni e vincoli sottoscritti a favore e contro l'amministrazione comunale e/o da sottoscrivere e/o con "terzi".

il tutto nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni regolamentate dalle norme tecniche di attuazione , regolamento edilizio, allegato energetico, zonizzazione acustica, studio geologico e tutte le varie componenti dello strumento urbanistico che normano le proprietà oggetto di trattazione sotto l'aspetto urbanistico/abilitativo.

Si rimanda inoltre allo strumento urbanistico che sarà vigente nel momento in cui verranno inoltrate istanze al Comune di qualsiasi natura regolamentare/prescrittiva, ed all'attenta lettura e presa atto dei contenuti degli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione delle opere e dell'edificato per quanto riguarda l'applicabilità delle normative per la regolarizzazione abilitativa del costruito, delle connesse strutture ed infrastrutture ove soggette a rilascio di titolo abilitativo.

n.b.

i dati di cui sopra sono stati desunti mediante accesso alla banca dati sito istituzionale del Comune di Averara eventuali cambiamenti non pubblicati o non aggiornati non sono stati presi in considerazione.

---

## **5) Descrizione beni**

Lotti 1 - 2A - 2B - 3 - 4 ( Gruppo A )

Comprende i due insediamenti produttivi rappresentati rispettivamente dalle unità immobiliari contraddistinte con le particelle 181 sub. 701 – sub. 702 ( SIGA 1) situato in via Provinciale, e dalle unità immobiliari particella 62 sub.701 ( SIGA 2) in via Centro ( prosecuzione di via Provinciale). Si aggiunge poi il magazzino stoccaggio materie prime contraddistinto dalla particella 1806 situato in località “ Rola “, anch'esso a breve distanza dai due insediamenti produttivi.

Sono incluse nel lotto le aree scoperte di pertinenza circostanti l'edificato, le infrastrutture e manufatti correlati agli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva in essere.

Il terreno mappale 1035 ( qui lotto 4) è stato incluso nel gruppo in quanto tra i beni oggetto di contratto di affitto d'azienda e conseguente comando immobiliare. Si tratta di un appezzamento che il vigente strumento urbanistico classifica come aree inedificabili inserite in "Aree Boscate di Transizione" assoggettate a vincolo fluviale; Il mappale 421 ( lotto 1) , anche se non tra i beni oggetto di comodato gratuito, è stato comunque incluso nel lotto e nel gruppo in quanto rappresentato dall'area adiacente il fabbricato particella 1806.

Complesso produttivo identificato con le particelle 181 sub. 701 - sub. 702 - "SIGA 1" -

Si tratta del compendio immobiliare situato Comune di Averara in via Provinciale con accesso principale al civico n. 2; Include parti edificate, manufatti, impianti , infrastrutture varie ed aree di pertinenza al servizio dell'attività, rappresentata dalla produzione di malte, intonaci, collanti e rasanti a base gesso e/o cemento. All'interno delle strutture si trovano fomi di cottura, silos di stoccaggio, tramogge, nastri trasportatori impianti di insacchettamento e stoccaggio materiale sia sfuso che confezionato. Beni che sono stati oggetto di valutazione specifica da parte dell'esperto nominato a tale scopo.

E' inclusa nella perimetrazione del complesso produttivo la palazzina in cui si trovano uffici, laboratori, archivio e locali ad uso magazzino officina riparazioni. Il complesso si completa con l'ampio piazzale manovra che occupa il versante nord della proprietà.

Come anticipato nei capitoli precedenti, parte dell'area situata lungo il versante di confine ovest della proprietà appare includere, senza averne titolo, le aree contraddistinte dai terreni mappali 1117-1118 proprietà di terzi, sottolineato che sulla prima insiste anche un piccolo manufatto in muratura con tettoia e che la costruzione ad uso spogliatoio servizi realizzata a quota inferiore rispetto ai piazzali è totalmente insiste sul con-



finante mappale 208 di proprietà del Comune di Averara. Si tratta di situazioni probabilmente in essere da svariati anni mai normalizzate, così come per quanto riguarda la presente di alcune strutture di sostegno dei piazzali che appaiono insistere, almeno parzialmente, su proprietà di terzi.

Il tutto si trova ad una distanza di circa 800 metri da piazza Vittoria dove ha sede il municipio Comunale posizionato in "zona centrale" del paese; La viabilità locale è rappresentata dalla Via Provinciale che costeggia la proprietà provenendo dallo svincolo di Piazza Brembara che raggiunge Olmo al Brembo e poi, dopo aver attraversato l'abitato di Averara, il Comune di Santa Brigida. Non si tratta certo di una situazione ottimale per il transito di automezzi "pesanti" da carico e per lo "sbocco" verso le più importanti e principali reti viarie.

La consistenza del complesso produttivo insistente sull'ente urbano a catasto terreni foglio 9 mappale 181, comprende sia edifici realizzati con strutture tradizionali in muratura e/o costruzioni strutturali in cemento armato, che manufatti in ferro e/o lamiera realizzati a delimitazione e/o copertura protezione di impianti e macchinari che determinano il "confinamento" perimetrale di superfici o l'innalzamento di "estensioni" sviluppate in altezza comportando, a seconda dei casi, vere e proprie entità di natura e rilevanza "urbanistica" (superficie o volumetria), oppure manufatti e strutture al servizio degli impianti tecnologici. Si aggiungono le aree scoperte circostanti utilizzate e correlate all'attività produttiva.

Come anticipato nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici la quasi completa estensione del compendio indenticato con l'ente urbano mappale 181 è in-

quadrato urbanisticamente nel vigente PGT piano delle regole, in ambito “ produttivo consolidato “.

La caratteristiche costruttive, le consistenze dimensionali e strutturali e le tipologie del “tessuto” produttivo esistente, fortemente connesse e connotate al il tipo di attività svolta, le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate e la presenza di varie criticità abilitative ed autorizzative sono particolarità che non sono state considerate nei criteri di stima applicati per quelli che sono i consueti parametri di stima sulla base dei quali vengono valorizzate le proprietà immobiliari, quali quantità e consistenze, materiali, finiture, impianti fissi, situazioni abilitative urbanistici e quanto altro. Ricordato anche che alcune coperture di costruzioni sono il lastre di eternit.

I soli manufatti edificati che sono stati considerati influenti sulla valorizzazione complessiva, anche se solo limitatamente ed alla luce delle criticità comunque in essere, sono la palazzina uffici ed il locale magazzino sottostante il piazzale manovra.

Per tutte le altre costruzioni, manufatti, strutture e quanto altro si rimanda alla documentazione fotografica, ( foto da 1 a 34) agli elaborati planimetrici catastali ed alle informazioni rese nel capitolo accertamenti urbanistici.

#### Palazzina uffici

Si tratta dell'edificio situato immediatamente a sinistra dell'ingresso principale su via Provinciale; comprende i piani terra e primo che includono uffici e laboratori, il piano secondo autorizzato con il titolo abilitativo che ha riguardato la ristrutturazione come sottotetto, ma in parte utilizzato, senza titolo, come ufficio, ed il piano interrato occupato da due ambienti magazzino - officina.

La porzione di edificio a piano terra che include il bagno con antibagno, corridoio e scala interna, è stata realizzata ( a sbalzo) sull'area contraddistinta dal terreno map-pale 208 di proprietà del Comune di Averara così come per i pilastri su cui si appoggia la struttura. Malgrado quanto sopra il manufatto è rappresentato nel titolo abilitativo per ristrutturazione che ha riguardato l'edificio.

Analogamente anche parte del piccolo parcheggio esterno si allunga ( a sbalzo) sulla proprietà di terzi, qui si trovano i due contatori metano all'interno di manufatti in lamiera d'acciaio.

Le finiture ed i materiali utilizzati, per i piani terra, primo e secondo sottotetto, sono in genere di qualità economica, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e rivestimenti dei servizi dello stesso materiale, sanitari di tipo economico. Le pareti sono intonacate con stabilitura tinteggiata, i serramenti sono in alluminio provvisti di doppi vetri, il riscaldamento è a metano collegato a caloriferi in ghisa verniciata. Il tetto ha struttura in legno.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili, per i piani terra e primo, nel complesso appena discrete.

Il piano interrato, archivio sulle planimetria catastali, è rappresentato da due ambienti utilizzati come officina con finiture più che economiche, pavimenti in calcestruzzo lisciato e pareti intonacate, serramenti in ferro verniciato con vetri semplici, non esiste impianto di riscaldamento e le condizioni di manutenzione e conservazione generali sono considerabili più che scadenti.

Magazzino a piano interrato sotto strada

Il magazzino a piano seminterrato sotto strada situato al di sotto del piazzale manovra è una costruzione realizzata con strutture portanti in pilastri circolari in c.a. e ferro, pareti in calcestruzzo armato e tamponamenti perimetrali, sul lato ovest si trovano tamponamenti perimetrali realizzati con struttura in metallo e lastre traslucide appoggiate ai parapetti in muratura di cls. Il pavimento è in calcestruzzo liscio munito di giunti di dilatazione, le pareti, ove presenti, sono prive di intonaco. Le condizioni di manutenzione e conservazione, alla luce dell'utilizzazione che viene fatta della struttura sono considerabili appena "normal".

Sono invece in condizioni scadenti oltre che visivamente anche sotto l'aspetto strutturale i pilastri, alcune pareti in calcestruzzo armato e solai che costituiscono le strutture portanti e non di porzioni di edificio destinate allo stoccaggio di materiali; sono evidenti le rotture causate dagli impatti con i mezzi da cantiere che movimento i materiali all'interno del complesso produttivo.

I portoni che consentono il conferimento delle materie prime e semilavorati direttamente dalla strada all'interno delle parti di edificio in cui avvengono le varie lavorazioni, sono in lamiera di metallo con apertura di tipo scorrevole; qui sono presenti porzioni di solaio pavimentato ad uso carico e scarico ed aperture dirette sui sottostanti locali di stoccaggio, sono prive di protezione pertanto con il rischio di cadute dall'alto. Il piazzale manovra sotto il quale si trova il magazzino in precedenza descritto ha pavimentazione in asfalto e parapetti perimetrali, ove presenti, in muratura di calcestruzzo. Sempre in muratura di cls sono i parapetti interni alla proprietà che prospettano sul versante ovest lato corso d'acqua opposto alla strada provinciale.

Le pavimentazioni delle aree circostanti gli edifici, manufatti ed impianti ove utilizzate per la movimentazione interna dei materiali, carico e scarico, sono in condizioni di manutenzione e conservazione considerabili in generale piuttosto scadenti.

---

**Complesso produttivo identificato con la particella 62 sub. 701 - SIGA 2".**

Si tratta dell'insediamento produttivo di via Centro n.2, situato ad una distanza di circa trecento metri dal complesso " Siga 1 " di cui sopra, vengono svolte la produzione di malte a base gesso per finiture e stucchi e per la tradizionale scagliola di gesso. Qui si trovano forni di cottura, impianto di ventilazione del materiale post cottura, stoccaggio di materia prima e materiale semifinito.

La consistenza del complesso produttivo insistente sull'ente urbano a catasto foglio 9 mappale 62, comprende sia edifici realizzati con strutture tradizionali in muratura e muratura di pietra e/o costruzioni strutturali in cemento armato, che manufatti in ferro e/o lamiera realizzati a delimitazione e/o copertura protezione di impianti e macchinari che determinano il " confinamento " perimetrale di superfici o l'innalzamento di " estensioni " sviluppate in altezza, a seconda dei casi, vere e proprie entità di natura e rilevanza " urbanistica " ( superficie o volumetria). Oppure manufatti e strutture al servizio degli impianti tecnologici e/o manufatti e strutture al servizio degli impianti tecnologici. Si aggiungono le aree scoperte circostanti utilizzate e correlate all'attività produttiva. Sono inoltre presenti parti di edificio e strutture particolarmente "datate" realizzate mediante murature in blocchi di pietra naturale.

Come anticipato nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici la quasi completa estensione del compendio identificato con l'ente urbano mappale 62 è in qua-

drato urbanisticamente nel vigente PGT piano delle regole, in ambito “ produttivo consolidato “. ( vedere allegato certificato di destinazione urbanistica)

La caratteristiche costruttive, le consistenze dimensionali e strutturali e le tipologie del “tessuto” produttivo edificato esistente, fortemente connesse e connotate con il tipo di attività svolta, le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate sono particolarità che non hanno determinato “ rilevanza ” economica nei criteri di stima applicati, basati invece sulle estensioni dei sedimi occupati.

In aggiunta a quanto analogamente già esposto in relazione ai beni inclusi nel comparto “ Siga 1 “ qui sono evidenti porzioni di edificato piuttosto datate e situazioni di deterioramento strutturale particolarmente accentuate, compartimentazioni di superfici a protezione delimitazione ed elevazione di impianti che includono strutture intermedie accessibili alle maestranze, per le quali l’aspetto della sicurezza sui luoghi di lavoro e della adeguatezza strutturale è sicuramente piuttosto critico. Situazioni che sono evidenti anche negli spazi destinati allo stoccaggio di materiali dove sussistono condizioni in cui la protezione dai pericoli di caduta dall’alto sono pressoché inesistenti malgrado la presenza di situazioni di effettivo pericolo.

La costruzione del “ nucleo “ originario dell’insediamento, sulla base della datazione riportata sulla planimetria catastale rinvenuta tra la documentazione resa disponibile dalla società, dovrebbe essere risalente almeno alla prima metà del secolo scorso. Sono poi state aggiunte strutture ed infrastrutture di varia natura e tipologia che sono risultate solo parzialmente autorizzate, ma per le quali sussistono comunque situazioni di difformità. Alcune strutture in elevazione sono delimitate solamente da pannelli in lamiera. I pavimenti ove presenti in quanto esistono zone non pavimentate in terra battuta, sono

in calcestruzzo liscio in condizioni più che scadenti; i serramenti anche qui ove presenti sono in ferro verniciato particolarmente economici, caratteristici di edilizia industriale piuttosto datata. Alcune coperture sono anche in lastre di eternit.

Anche qui la valorizzazione è stata basata sull'estensione dell'area su cui insistono le costruzioni ed i vari manufatti correlati all'attività produttiva, in considerazione della destinazione urbanistica ambito " Produttivo Consolidata " attribuita in prevalenza dal vigente PGT all'area in questione. La valorizzazione dei macchinari è oggetto di altra relazione di stima specifica.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 35 a 65 ed alla documentazione planimetrica e di mappa catastale.

---

Capannone indetificato catastalmente al foglio 17 con con la particella 1806

Si tratta di un capannone costruito nel 1970 situato a breve distanza dai complessi produttivi " Siga 1 - Siga 2 " in precedenza descritti. Sempre con accesso sulla via Provinciale ma in località " Rola ". Si trova a circa centocinquanta metri, in direzione di Olmo al Brembo, dalle unità immobiliari mappali 181 sub. 701- 702 che contraddistinguono catastalmente il compendio Siga 1.

All'interno dell' edificio avviene lo stoccaggio di pietre e materia "prima" utilizzata per le attività svolte all'interno dei due complessi produttivi di cui sopra.

L'edificio ha struttura portante verticale realizzata con murature in calcestruzzo armato e montanti in ferro, struttura di copertura a due falde per ciascuna porzione di edificio in travi di ferro con sovrastante manto di copertura in lamiera ondulata; la parete interna che divide le due porzioni di edificio è in muratura di calcestruzzo armato.

Anche le pareti perimetrali sul lato interno della proprietà sono in calcestruzzo armato, quelle lungo il fronte strada in lamiera; qui si trovano due aperture scorrevoli che consentono lo scarico del materiale direttamente dalla strada. Le pavimentazioni interne sono in terra battuta stabilizzata. Parte delle pareti perimetrali sono in traslucido ondulato.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili, anche alla luce dell'utilizzazione che viene fatta dell'edificio, in genere scadenti. Lo scivolo di accesso che dalla strada provinciale raggiunge l'interno della proprietà è parzialmente pavimentato con asfalto ed in parte in ghiaia e terra battuta. Anche questo insediamento produttivo è urbanisticamente inserito nel vigente Piano delle regole in ambito prevalente di tipo "Produttivo Consolidato".

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto da 66 a 75 ed alla documentazione catastale planimetrie ed estratto mappa terreni.

---

#### Edificio identificato con il mappale 1592

Si tratta di un'autorimessa con area di accesso antistante, stralciata da quello che in origine era una costruzione che includeva un unico ambiente destinato a tale utilizzazione insieme a magazzino.

La costruzione si trova a poche decine di metri dall'insediamento produttivo "Siga 2" sul lato opposto di via Centro, è rappresentata da un solo piano fuori terra realizzato con strutture in muratura e calcestruzzo, serramenti in ferro e vetro, pavimento in getto di calcestruzzo liscio e porta in ferro verniciato e vetro. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri, l'area antistante l'accesso, di proprietà esclusiva, è





Il comodato ha durata decennale e potrà essere disdetto unilateralmente dal comodante con preavviso di un anno.

il piano primo è un unico locale sgombero con pavimento e pareti al rustico, anche qui le finestre sono dotate di sola chiusura realizzate con ante in legno, mancano i serramenti.

Per accedere all'edificio mediante la "rampa" che supera il dislivello tra gli ingressi e la quota strada è necessario attraversare l'area antistante l'autorimessa proprietà di terzi ripetitivamente a catasto mappale 1594 e mapp. 1593, oppure si tratterà, nel caso sussista l'impossibilità di praticare l'accesso in tale modo, di realizzare un nuovo accesso, previa richiesta dei necessari titoli abilitativi e autorizzazioni, direttamente dalla strada sfruttando la porzione di terreno mappale n. 70 che contorna il fabbricato su tutti i lati e che raggiunge anche il limite stradale. Il nuovo accesso sarà, alla luce della conformazione del terreno in pendenza.

Le condizioni di manutenzione e conservazione, in rapporto alla tipologia della costruzione ed al grado di finitura, sono considerabili scadenti, non esistono impianti. Come anticipato nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici non è stato rinvenuto alcun riscontro abilitativo che abbia autorizzato la costruzione dell'edificio, ma la sola autorizzazione per formazione di cabina elettrica all'interno di edificio esistente. Come per l'edificio che include l'autorimessa anche una "piccola" parte dell'area circostante è inclusa urbanisticamente in ambito "produttivo consolidato".

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto da 80 a 84 ed alla documentazione catastale planimetrica e mappe a catasto terreni

Porzioni di edificio identificato a catasto fabbricati con le particelle 214- 1383

Si tratta di una costruzione ex fabbricato rurale, situata a poche decine di metri sul lato opposto di via Provinciale, prima di raggiungere, provenendo da Olmo al Brembo, il capannone deposito materia prima contraddistinto dal mappale 1806 sopra descritto. La conformazione e tipologia dell'edificio, completamente in muratura di pietra, denota caratteristica di edilizia rurale connotabile agli inizi del secolo scorso. Le porzioni in capo alla società si trovano ai piani seminterrato e rialzato; l'unità immobiliare mappale 214 si trova in posizione centrale mentre il mappale 1383 in posizione d'angolo sul versante opposto lato strada. Ambedue sono raggiunte mediante il terrapieno che sale alla quota piano rialzato attraversando per un tratto la proprietà di terzi rappresentata dal mappale 1384, per poi consentire di raggiungere il terreno mappale 217 ed il confinante 1058 di proprietà della società Premiscelati s.r.l. Le altre porzioni della costruzione risultano essere di proprietà di terzi.

Non essendo presenti all'interno delle due porzioni immobiliari scale interne che colleghino i piani seminterrati con i soprastanti rialzati, le porzioni immobiliari non sono raggiungibili, allo stato attuale, se non attraversando il terrapieno di proprietà di terzi. La questione degli accessi riguarda anche i terreni mappali 217-1058 in quanto, non direttamente confinanti con la strada, sono raggiunti attraversando la proprietà di " terzi " rappresenta ancora dal mappale 1384. Anche la porzione immobiliare mappale 1383 non confina con la strada per cui accessibile solo attraversando la già detta proprietà di terzi.

Non esistono finiture ne tanto meno impianti, i solai che separano i piani seminterrati dal rialzato sono pressoché completamente crollati, così come parti del tetto in legno sono in condizioni particolarmente scadenti rischio crollo.

Per maggiori dettagli ed informazioni riguardanti l'aspetto e la descrizione di quanto sopra si rimanda alla documentazione planimetrica catastale ed a quella fotografica foto da 85 a 92.

---

Superfici e consistenze.

Le entità di seguito riportate identificano i soli manufatti la cui consistenza è stata considerata per la determinazione dei valori, qui riportata ai soli fini indicativi; le superfici sono state calcolate, al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla base delle planimetrie catastali, pertanto con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta. Le pareti perimetrali ove di confine con proprietà confinanti sono state considerate in ragione della metà. Le superfici sono indicative ed arrotondate.

Le superfici delle aree identificate a catasto terreni sono quelle catastali risultanti in banca dati, così come quelle degli "enti urbani" mappali 1806 -181 - 62 che rappresentano le aree all'interno delle quali insistono i complessi produttivi Siga 1 e Siga 2 e magazzino di stoccaggio materiali.

Elementi che alla luce di quanto ampiamente esposto nei capitoli precedenti, sono stati la base parametrica di calcolo utilizzata per la determinazione del valore dei compendi immobiliari, che in ogni caso dovranno essere in modo importante "normalizzati" sotto diversi aspetti, tra cui quelli autorizzativo, abilitativo ed ambientale.

Ove le planimetrie catastali verranno aggiornate si avranno discostamenti rispetto alle superfici qui riportate, così come anche nel caso di modifiche che apporteranno cambiamenti alla consistenza degli enti urbani.

Lotto	ID Catastale	Tipo/ qualità catastale	Superficie circa m <sup>2</sup> / sup. catastale
<b>1</b>	1806	Ente Urbano	5.140,00
	1806	Capannone	855,00
	421	Terreno Bosco Ceduo	690,00
<b>2</b>	181	Ente Urbano a catasto terreni	3.235,0
<b>2A</b>	181 sub. 702	Solo Magazzino a piano semint. Sottostrada	447,00
<b>2B</b>	181 sub. 701	Archivio deposito a piano Int.	113,00
		Portico a piano su propr. Di Terzi	
		Uffici a piano T.	113,00
		Corridoio e servizi a sbalzo su propr. Di Terzi	
		Uffici -laborat. A piano 1°	113,00
		Archivio Sottotetto P2°	113,00
<b>3</b>	62	Ente Urbano a catasto terreni	3.689,00
<b>4</b>	1035	Terreno Prato	1.210,00

Lotto	ID Catastale	Tipo/ qualità catastale	Superficie circa m <sup>2</sup> / sup. catastale
<b>5</b>	1383	Locale deposito P.Sem.	13,00
		Locale deposito P. Rialz.	13,00
	214	Locale deposito P.Sem.	17,00
		Locale deposito P. Rialz.	17,00
	217	Terreno Prato	3.900,00
	1058	Terreno Prato	270,00
	206	Terreno Bosco Ceduo	1.150,00

Lotto	ID Catastale	Tipo/ qualità catastale	Superficie circa m <sup>2</sup> / sup. catastale
<b>6</b>	1592	Autorimessa P.T.	77,00
	1591	Terreno Prato	50,00
	1015	Terreno Prato	120,00

Lotto	ID Catastale	Tipo/ qualità catastale	Superficie circa m <sup>2</sup> / sup. catastale
	70	Ente Urbano catasto terreni	2.030,00
	70	Deposito piano terra	53,00
		Deposito piano Rialz.	53,00

7			
	81	Terreno Prato	590,00
	80	Terreno Prato	1.250,00
	1107	Terreno Prato	1.300,00
	69	Terreno Prato	965,00
1034	Terreno Prato	110,00	

Lotto	ID Catastale	Tipo/ qualità catastale	Superficie circa m <sup>2</sup> / sup catastale
8	91	Terreno Seminativo	160,00
	92	Terreno Seminativo	120,00
	93	Terreno Prato	350,00

#### **6) Criteri di stima - Valori**

Alla luce delle caratteristiche dei beni esaminati, di quanto emerso in occasione dei sopralluoghi, delle varie considerazioni generali e specifiche, delle criticità di varia natura evidenti e non, e delle varie argomentazioni riferite e commentate nei capitoli precedenti, è fondamentale sottolineare la “ forte “ correlazione “ esistente tra i complessi immobiliari produttivi e di stoccaggio e le attività svolte all'interno degli stessi.

E' fortemente verosimile infatti immaginare che la più favorevole valorizzazione sarà subordinata alla continuità dei processi produttivi svolti all'interno delle strutture ed infrastrutture rappresentate dai compendi immobiliari utilizzati. Condizione indispensabile per scongiurare indifferenza e scarso interesse all'acquisto delle proprietà immobiliari con particolare riferimento a quelle a carattere produttivo. Elemento “ critico” e di in-dubbia rilevanza sulle valorizzazioni del quale in questa sede è stato tenuto prudentemente in considerazione. Mentre in caso contrario, oppure nel caso di vendite per singoli lotti dei beni adibiti ad attività produttive, con buona probabilità è prevedibile un “consistente” ridimensionamento al ribasso dei valori. E' inoltre evidente l'importanza di intervenire per avviare una riqualificazione generale dei compendi produttivi, sia sot-

to l'aspetto della "normalizzazione" delle questioni di criticità abilitativa, ambientali e di conformità generale, che in rapporto agli "ambienti" e condizioni lavorative secondo quanto disposto dalle vigenti normative in materia. Questioni anch'esse considerate nei criteri di stima adottati come elementi di criticità e penalizzazione dei valori. Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione del presumibile valore di mercato dei beni oggetto di trattazione in ambito di procedura liquidatoria concorsuale, quelle peculiarità intrinseche ed estrinseche che, durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali, si sono rivelate utili al fine di riconoscere e ragguagliare i parametri e principi di valore elaborati secondo le metodologie di stima specificate nei capitoli precedenti. Ricordato in particolare che per i complessi produttivi è stata attribuita rilevanza economica alle sole "aree" in rapporto alla classificazione urbanistica vigente, e che non è stato attribuito alcun valore alla quasi totalità dell'edificato, dei manufatti ed infrastrutture varie.

Tra le varie qualità specifiche, in aggiunta a quanto esposto nei capitoli precedenti, si elencano le seguenti :

- Ubicazione degli immobili in relazione alle principali vie di comunicazione ed alla distanza dal centro comunale; contesto in cui i beni sono inseriti in relazione alla tipologia e specificità della zona, viabilità locale ordinaria, comodità accessi, orientamento, ecc. Sottolineato che la situazione dei collegamenti tra la viabilità locale e quella principale, mediante la quale raggiungere interscambi viabilistici e snodi " principali ", non è certo considerabile " comoda " ed all'altezza di garantire collegamenti in " breve tempo " verso le più importanti reti di comunicazione stradale.

- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi con particolare riferimento al grado di finitura, ai materiali utilizzati, alla qualità ed a quanto altro in rapporto alle caratteristiche generali dei compendi immobiliari, delle aree e dei manufatti . Nel merito si rimanda ai capitoli di accertamento e confronto, descrittivi ed alle considerazioni che hanno determinato prudenzialmente le metodologie di valutazione applicate. Tra i vari fattori considerati “ penalizzanti “ sul valore, insieme a tutte le criticità riscontrate vi è anche la mancanza di dati e informazioni riguardanti le condizioni del suolo e sottosuolo in relazione alla presenza di eventuali situazioni di contaminazione e inquinamento che potrebbero essere conseguenza delle attività lavorative svolte nei compendi immobiliari produttivi e/o di stoccaggio materiali. Ulteriore questione di prudenza nell'attribuzione dei valori.
- Inquadramento urbanistico derivante dalla classificazione dei beni all'interno del vigente strumento urbanistico , prescrizioni, indicazioni, vincoli, ecc, alla completa lettura del quale si rimanda per maggiori informazioni ed un'attenta analisi. Presenza di diverse difformità abilitative ed autorizzative parziali e/o totali, che dovranno essere normalizzate, ove e se ammissibile, mediante sanatorie edilizie onerose. Presenza di manufatti autorizzati a carattere provvisorio dei quali andrà verificata la possibilità di un eventuale mantenimento e/o rimozione. Circostanze che hanno determinato prudenzialmente ulteriori abbattimenti dei valori e metodologie di stima specifiche, in considerazione del fatto che ogni onere economico, tecnico, amministrativo e quanto altro di qualsiasi natura da sostenere per ottenere tutte le normalizzazioni e abilitazioni necessarie è stato qui considerato completamente a



carico dell'aggiudicatario.

- Destinazioni d'uso assentite secondo gli ultimi titoli abilitativi rilasciati dove efficaci, oppure ammissibili secondo il vigente strumento urbanistico e le sue componenti. (vedere allegati certificati di destinazione urbanistica)
- Dimensioni e superfici calcolate secondo i criteri precisati nel capitolo riguardante la descrizione dei beni. (superficie commerciale lorda delle unità immobiliari calcolata graficamente sulle planimetrie catastali; superfici catastali in banca dati agenzia delle entrate per terreni ed enti urbani.)
- Situazione attuale del mercato immobiliare in relazione alla tipologia dei beni ed all'appetibilità ed interesse economico che gli immobili in questione possono rivestire in sede di compravendita alla luce delle destinazioni regolarmente assentite e/o di quelle ammissibili e delle attività specifiche attualmente svolte. Considerazioni e analisi in relazione al "periodo" di nota e diffusa "contrazione" del settore immobiliare delle compravendite soprattutto per tipologie non abitative. Particolarità del "tessuto" produttivo strettamente rivolto al settore merceologico della produzione di malte e assimilati in gesso.
- Presenza del contratto di comodato d'uso di beni immobili sottoscritto in data 27 luglio 2015, beni qui inclusi nel lotto 1, relazionato al contratto di affitto di ramo azienda sottoscritto in data 22 luglio 2015 avanti il notaio Fabio Monteleone di Milano. Il Curatore della procedura di fallimento Dott. Franco Cannizzo ha inoltrato mediante comunicazione a mezzo PEC in data 06/09/2017 dichiarazione di recesso di contratto di affitto di ramo d'azienda a cui si rimanda per maggiori dettagli. Attuale stato di occupazione del complesso produttivo.

- Quanto altro possa aver influito, negativamente oppure positivamente, sulle valutazioni ragguagliate tramite l'applicazione di coefficienti correttivi e prudenziali alle circostanze specifiche e particolarità che riguardano le proprietà.
- Servitù attive e passive, apparenti e non, gravanti sulle proprietà come regolamentate dai rispettivi titoli a cui si rimanda per un'attenta disamina e presa atto dei conseguenti vincoli, limiti e prescrizioni impositive a favore e/o contro.
- Sono state eseguite indagini conoscitive basate sull'esame di documentazioni e pubblicazioni riportanti valutazioni immobiliari, quali osservatorio mobiliare italiano, listini prezzi immobiliari e analisi generiche, sentite componenti locali del settore delle compravendite immobiliari, precisato che i dati di pubblica consultazione da cui desumere valori di confronto sono risultati essere pressoché inesistenti per rappresentare elementi validi di confronto. Sono state in ogni caso esaminate le particolarità specifiche, ed applicati ai parametri di valore unitario utilizzati ulteriori ribassamenti prudenziali per le ragioni più avanti specificate.
- Essendo le valutazioni espresse da intendersi come la manifestazione del valore previsionale medio ordinario, potrebbero verificarsi "scostamenti" del prezzo di vendita e/o di cessione, effettivamente conseguibili, in quanto dipendenti da fattori attualmente non ipotizzabili, quali ad esempio l'imprevedibile e variabile situazione del mercato immobiliare, la capacità negoziale delle parti, i risultati di "pubblicazione" delle vendite per beni trasferiti in ambito di procedura fallimentare. Alla luce di quanto sopra, esaminate anche le caratteristiche di tipo economico che influiscono sulla individuazione di quello che si può ritenere il valore attendibile

dei beni, calcolato a corpo secondo i criteri sopra espressi, sono stati determinati i valori di seguito riportati. Considerati, nello stato di diritto in cui si trovano, comprensivi delle incidenze dovute a servitù di fatto e di diritto, a favore e contro, patruzioni apparenti e non, quote di comproprietà di parti comuni, utilizzazioni condivise, vincoli e quanto altro influente sulla valorizzazione dei beni qui espressa a corpo arrotondata.

---

### Valori

I valori derivano da calcoli e conteggi di stima principalmente basati sul raffronto e comparazione di valori desunti da analisi di elementi raggruppati per tipologia, ai quali sono stati applicati coefficienti di ragguaglio/correzione per riportare i parametri di valore alle condizioni, caratteristiche e circostanze specifiche che contraddistinguono i beni rispetto alla "normalità" commerciale delle valorizzazioni unitarie assunte a base di confronto.

Le valorizzazioni risultanti dai conteggi di stima sono state prudenzialmente ulteriormente ribassate (circa 20%) per essere adottate all'interno della procedura concorsuale quale "valore base d'asta". Ciò sia per anticipare l'incertezza sui reali tempi di realizzo e la reale "risposta" economica ed interesse del mercato immobiliare, con particolare riferimento al contesto liquidatorio all'interno del quale saranno effettuate le pubblicazioni di vendita competitiva, che per equilibrare, e nel caso "controbilanciare", la presenza di fattori influenti negativamente sui valori di stima espressi dovuti all'assenza della garanzia sulla presenza di eventuali vizi ed evizioni di qualsiasi natura non opponibili all'aggiudicatario successivi alla aggiudicazione, per la mancanza di

qualità, differenti aspettative e quantità, per incombenze di qualsiasi natura economico-tecnico-amministrativa-abilitativa urbanistica gravanti sui beni, e per qualsiasi altro motivo o ragione non considerata, anche se occulta oppure non evidenziato nella presente relazione.

\*

**Lotto 1 - valore base d'asta €uro 156.000,00.=**

- Capannone con con area di pertinenza in via Provinciale Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 17 con **la particella 1806**; Terreno al foglio 9 **particella 421** bosco ceduo di are 06,90.

---

**Lotti 2A - 2B Valore ribassato per base d'asta €uro 524.000,00**

- Capannone con area di pertinenza in via Provinciale n.2 , disposto tra i piani terra, primo, secondo e terzo. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 15 con la particella **181 sub. 702**

- Palazzina uffici-archivio in via Provinciale n.2, disposta tra i piano interrato, terra, primo e secondo Identificata a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 15 con la particella **181 sub. 701**.

---

**Lotto 3- Valore ribassato per base d'asta €uro 376.000,00,00**

- Capannone con area di pertinenza in via Provinciale disposto tra i piani interrato, terra e primo. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 20 con la particella **62 sub. 701**

**Lotto 4 - valore ribassato per base d'asta €uro 10.000,00**

- Terreno identificato al foglio 9 **particella 1035** Prato di catastali are 12.20 ( incluso nel lotto in quanto tra i beni oggetto di contratto di comodato)

---

**Lotto 5 - valore base d'asta €uro 37.000,00.=**

- Porzione di fabbricato rurale locale deposito in via Provinciale disposto tra i piani seminterrato e rialzato. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 17 con la **particella 1383.**

- Porzione di fabbricato rurale locale deposito in via Provinciale disposto tra i piani seminterrato e rialzato. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 17 con la **particella 214.**

- Terreni confinanti e/oppure limitrofi ai fabbricati rurali di cui sopra. Identificati a catasto terreni al foglio 9 con le particelle : **217** di are 39.20; **1058** di are 02.70; **206** di are 11.50.

---

**Lotto 6 Valore base d'asta €uro 18.000,00**

- Autorimessa con area di pertinenza esclusiva in via provinciale. Identificata a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 20 con la **particella 1592**; area di pertinenza esclusiva antistante l'autorimessa identificata a catasto terreni al foglio 9 con la **particella 1591** Prato di aree 00.50.

- Terreno posto nelle vicinanze del fabbricato di cui sopra. Identificato a catasto terreni al foglio 9 con la **particella 1015** Prato di are 01.20

---

**Lotto 7 Valore base D'asta Euro 60.000,00.=**

- Fabbricato ad uso deposito disposto tra i piani interrato e rialzato. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 20 con la **particella n. 70**

- Terreni confinanti con il fabbricato di cui sopra oppure limitrofi o nelle vicinanze identificati a catasto terreni al foglio 9 con le **particelle : 70 ente urbano** di catastali are 20.30; **69** Prato di catastali are 09.65; **1107** Prato di catastali are 13.00; **80** prato di catastali are 12.50; **81** Prato di di catastali are 05.90; **1034** prato di catastali are 05.90;

**Lotto 8 Valore base d'asta Euro 4.000,00.=**

- Terreni posti nelle vicinanze dei beni sopra elencati, ma sul lato opposto della strada provinciale, Identificati a catasto terreni al foglio 9 con le particelle : **93** Prato di catastali are 03.50; **92** Sementativo di catastali are 01.20; **91** Seminativo di catastali are 01.60 ;

Allegati :

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale reperita in banca dati catastale
- Contratto di comodato locazione immobili produttivi
- Contatto di comodato **Associazione Antincendio boschivo**
- Comunicazione Provincia di Bergamo in seguito a richiesta A.U.A.
- Certificati di destinazione urbanistica

Bergamo 11 giugno 2019

architetto Renato Talamo  


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Pagina	1 di 32
Nominativo	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione	0 1

TRIBUNALE DI BERGAMO  
FALLIMENTO  
N° 137/2017

**NORD PREMISCELATI S.R.L. IN-LIQUIDAZIONE**

Via Francesco Cucchi, 1/c  
24121 BERGAMO (BG)

VERIFICA RICOGNITIVA DI SUSSISTENZA E  
INDICAZIONE DEL PIU' PROBABILE  
VALORE DI ALCUNI BENI

**Giudice Delegato**

Dott.<sup>ssa</sup> Giovanna Golinelli

**Curatore Fallimentare**

Dott. Franco Cannizzo

Bergamo, 11 giugno 2019

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Pagina	2 di 32
Nominativo	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione	0 1

## Indice del documento

<b>1.0</b>	<b>GENERALITA' E PREMESSE</b>	Pag.	03
1.1	La natura e i limiti dell'incarico.	Pag.	03
1.2	I documenti i dati e le fonti utilizzate	Pag.	03
<b>2.0</b>	<b>I BENI MOBILI</b>	Pag.	04
2.1	L'individuazione	Pag.	04
2.2	I criteri e la metodologia di valutazione applicata	Pag.	04
2.3	La valorizzazione	Pag.	05
2.4	Il catalogo dei beni inventariati	Pag.	06
<b>3.0</b>	<b>RIEPILOGO</b>	Pag.	32
4.1	Le conclusioni e la firma del documento	Pag.	32

Questo Rapporto di Valutazione è stato scritto in prima stesura in Bergamo in data 29 maggio 2019 di cui alla revisione 1 del 11 giugno 2019, dal Geom. Enrico Ambrosini, su incarico del Dott. Franco Cannizzo Curatore del Fallimento NORD PREMISCELATI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in via Francesco Cucchi, 1/c a BERGAMO ed è sottoposto a diritti di copyright a favore dello Studio Tecnico Geom. Enrico Ambrosini. La riproduzione anche parziale, per un'utilizzazione da parte di terzi e/o diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto, è vietata.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Pagina	3 di 32
Nominativo	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione	0 1

## 1.0. GENERALITA' E PREMESSE

### 1.1. La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle attività di valutazione dell'attivo del Fallimento della società NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione con sede Legale in Via F. Cucchi a Bergamo e sede operativa in Via Provinciale, 2/a ad Averara (BG), il Curatore Fallimentare, Dott. Franco Cannizzo, ha ritenuto di affidare al Dott. Marzio Salvi la determinazione del valore di avviamento dell'azienda concessa in locazione, e di conseguenza di affidare nello specifico al sottoscritto Geom. Enrico Ambrosini, con studio in Bergamo, Via Clara Maffei, n° 11, l'incarico di verificare la sussistenza e di valorizzare i beni mobili, registrati e non, già in godimento della società [REDACTED] non ricompresi nell'impianto produttivo già oggetto di perizia da parte di altro professionista, e dei beni mobili rimasti nella disponibilità della società NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione e non in godimento della società [REDACTED]

Ciò premesso, la verifica e la valutazione, limitatamente a quanto inerente al mio mandato, ha dovuto necessariamente riguardare:

- I beni mobili, registrati e non, nella disponibilità della società [REDACTED] s.r.l. e non compresi nell'affitto del ramo d'azienda, di cui all'elenco inventariale denominato "ALL. SUB 1";
- I beni mobili rimasti nella disponibilità del fallimento

### 1.2. I documenti i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata e utilizzata la seguente documentazione:

- L'elenco inventariale redatto dal Curatore denominato "ALL. SUB 1";
- La descrizione dei beni rimasti nella disponibilità di NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione di cui al punto "g" dell'istanza di nomina;
- L'elenco dei beni allegato alla perizia redatta dal Sig. Feliciano Spina.

Sono state inoltre assunte tutte le possibili informazioni per il tramite del Sig. [REDACTED] che mi ha accompagnato e supportato nella verifica, fornendo inoltre notizie valide dal punto di vista della composizione delle voci analizzate.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non inserita nel testo del rapporto di valutazione, sarà comunque custodita a garanzia dei dati contenuti nel mio studio in Bergamo Via Clara Maffei, 11 a disposizione di

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Pagina	4 di 32
Nominativo	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione	0 1

chiunque, avendone titolo, ne volesse prendere visione o estrarre copia, e ciò sino alla chiusura della procedura.

## **2.0. I BENI MOBILI**

### **2.1. L'individuazione**

Per l'individuazione dei beni mobili oggetto di valutazione, ho eseguito un'indispensabile rilevazione sistemica e dettagliata nella giornata di lunedì 22 aprile 2019 presso gli insediamenti produttivi di Averara, arrivando a catalogare per la valorizzazione tutti i beni mobili strumentali già in godimento della società [REDACTED] ma non compresi nella perizia degli impianti produttivi redatta dal Sig. Feliciano Spina, oltre ai beni rimasti nella piena disponibilità di NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione in fallimento.

In buona sostanza, confrontando i dati ottenuti con quelli che mi sono stati messi a disposizione, posso affermare che quanto catalogato, ed elencato, nel successivo specifico capitolo costituisce, di fatto, l'esatta e reale rappresentazione maggiormente dettagliata, di tutti i beni inseriti nell'elenco inventariale redatto dalla Curatela e denominato "ALL. SUB 1".

Per favorire una migliore e più comoda lettura, anche ai fini di una coerente valutazione, tutti i beni sono stati mantenuti suddivisi nelle medesime macro-categorie, rispondenti alla finalità di indagine, di cui all'elenco inventariale "ALL. SUB 1", fatta eccezione per alcune diverse collocazioni, quali:

1. Attrezzature industriali;
2. Cottura gesso;
3. Macchinari e impianti;
4. Macinazione polistirolo;
5. Miscelazione Siga 2;
6. Mobili e machine d'ufficio;
7. Sili e attrezzature;
8. Ufficio elettroniche;
9. Automezzi

### **2.2. Il criterio e la metodologia di valutazione**

L'obbiettivo è quello di esprimere una possibile realistica valutazione in merito, e di merito, dei beni da considerare a supporto dell'attività in essere in modo da essere d'aiuto e di indirizzo alle valutazioni di merito.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Pagina	5 di 32
Nominativo	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione	0 1

Stante l'apparente "linearità" e semplicità del quesito proposto, la ricerca del più probabile valore degli apparati, delle attrezzature e dei beni di supporto, alla data, è avvenuta necessariamente sulla base del criterio del " **valore corrente d'uso**", ben noto alla pratica estimativa, ed inteso non come un valore di scambio o di mercato, ma l'investimento odierno necessario per realizzare, con materiali e tecnologie moderne, il complesso dei beni stimati, al netto del deprezzamento fisico e dell'obsolescenza funzionale presumendo che i beni in esame siano considerati in relazione alla loro capacità di dispiegare una utilità concretamente operativa.

### **2.3. La valorizzazione**

Il valore, come ottenuto, dei beni comunque da considerarsi a sostegno della operatività dell'azienda, è da intendersi riferito alla situazione attuale, e ciò vale a dire con il presupposto che l'attività esercitata sino ad ora possa proseguire nell'attuale sede operativa, ancorché nelle more di un contratto d'affitto d'azienda.

In buona sostanza analizzando attrezzatura per attrezzatura, sono arrivato a determinare un più che probabile valore d'uso dei beni inseriti nell'elenco inventariale redatto dalla Curatela e denominato "ALL. SUB 1" e già nella disponibilità della società ██████████ in **€ 327.191,00**.

Ovviamente nella denegata ipotesi della messa in liquidazione e smembramento della società, con obbligo di smantellamento di tutti gli apparati produttivi industriali per la loro cessione, qual ora vendibili, le cose cambiano di parecchio.

In questo caso la valutazione è stata ottenuta tenendo in debito conto, ove possibile, delle valutazioni comunemente praticate oggi nel mercato dell'usato in funzione dello stato di efficienza, di conservazione, di manutenzione e di usabilità, ed opportunamente decurtati, nella valutazione finale, degli oneri occorrenti per lo smontaggio dalla loro attuale ubicazione, ripresa e trasporto e/o dei possibili costi di smaltimento, in funzione di un loro effettivo possibile, anche se poco probabile, riutilizzo altrove, distinguendo opportunamente tra i pochi beni cedibili singolarmente con facilità, mediante una vendita frazionata, da tutti quelli dove la convenienza economica, seppur in regime liquidatorio, giustifica una cessione a stock. In buona sostanza, in

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Pagina	6 di 32
Nominativo	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione	0 1

funzione delle limitazioni descritte ed analizzando attrezzatura per attrezzatura, sono arrivato a determinarne un più che probabile valore di mercato, nell'ipotesi di una vendita liquidatoria a "stock" **di € 111.008,00.**

A seguire il prospetto riepilogativo delle valutazioni come ottenute.

DESCRIZIONE BENI	VALORE CONTINUITÀ	VALORE LIQUIDAZIONE
1. Attrezzature industriali	9.365,00	4.030,00
2. Cottura gesso	0,00	0,00
3. Macchinari e impianti	14.231,00	5.755,00
4. Macinazione polistirolo	0,00	0,00
5. Miscelazione SIGA 2	0,00	0,00
6. Mobili e machine d'ufficio	13.605,00	3.378,00
7. Sili e attrezzature	261.900,00	78.350,00
8. Ufficio elettroniche	790,00	345,00
9. Automezzi	26.700,00	18.550,00
<b>Totale</b>	<b>327.191,00</b>	<b>111.008,00</b>

I beni rimasti nella piena disponibilità di NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione in fallimento, e non in godimento della società [REDACTED] sono stati valutati € 500,00. Si tratta di due autovetture in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

Si segnala che la pala gommata oggi presente in azienda non è quella all'epoca utilizzata in locazione finanziaria da parte della società NORD PREMISCELATI S.R.L. e rilevabile nell'elenco inventariale "ALL. SUB 1", oltre che in elenco a pag. 30 del presente rapporto di valutazione.

Da informazioni assunte la pala gommata di marca VOLVO modello L 90 con telaio n° 3430 e originariamente nella disponibilità della società NORD PREMISCELATI S.R.L. è stata riscattata dalla società, [REDACTED] e in accordo con la società di Leasing, permutata, per un valore presunto di **€ 90.000,00.**

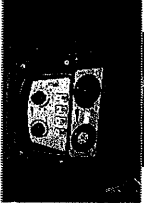




#### **2.4. Il catalogo dei beni inventariati**

A seguire, per dovere di rappresentazione e completezza di informazioni, viene proposto il catalogo dei beni inventariati con indicazione ed evidenza dei valori attribuiti anche in funzione dell'analisi sullo stato di usura e di esercizio e in funzione della loro effettiva commerciabilità e valenza economica.

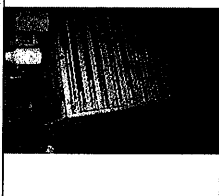


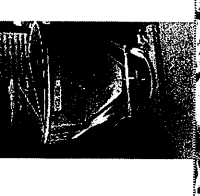


Inoltre, per una certa e futura individuazione, ad ogni singolo bene o gruppo omogeneo di beni, è stato assegnato un numero identificativo univoco ed è stato rappresentato con una fotografia.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Pagina	7 di 32
Nominativo	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione	0 1







BENI INSERITI NELL'ELENCO INVENTARIALE REDATTO DALLA CURATELA E DENOMINATO "ALL. SUB 1"

ALL-SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
<b>1 - ATTREZZATURE INDUSTRIALI</b>												
1	301	IDROPULTRICE NEW MASTERJET	1							600,00	600,00	600,00
1	328	ASPIRATORE FAIP D 1130 COMPLETA	1							500,00	500,00	500,00
1	324	BANCO DA LAVORO CON MORSA E CASSETTI	1							100,00	100,00	50,00
1	325	TAVOLO AUTOCOSTRUITO	1						L.180 X100,	50,00	50,00	
1	326	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	1							500,00	500,00	-








Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017		Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI		Pagina	8 di 32
Nominativo	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO		Revisione	0 1

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
1	327	CASSETTIERA COMPLETA PORTA UTENSILI TORNIO E FRESA	1							1.000,00	1.000,00	400,00
1	336	CANNONE ARIA	1	GE35						80,00	80,00	60,00
1	343	MARTINETTO 10 TON.	1							100,00	100,00	50,00
1	358	BENNA BUTTI	1	628			2005		600 LITRI	600,00	600,00	300,00
1	359	CASSONE N.8	8							30,00	240,00	80,00
1	361	SALDATRICE A FILO CEA	1	MAXI501						650,00	650,00	450,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017		Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E VALORE DI BENI MOBILI		Pagina	9 di 32
Nominativo	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO		Revisione	0 1

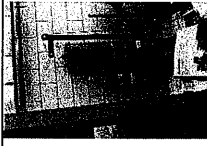
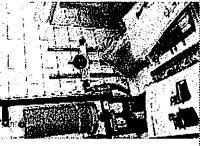
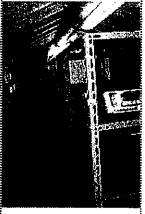


ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
1	364	ARGANO CON BRACCIO RUOTANTE	1							50,00	50,00	20,00
1	365	ARGANO SU CASTELLO	1							50,00	50,00	20,00
1 LAB.RIO	350	SPETTROFOTOMETRO THERMO FISCHER	1	HELIOS DELTA		132902	2011			650,00	650,00	450,00
1 LAB.RIO	366	BILANCIA K2	1						MAX. 1000 GRAMMI	25,00	25,00	10,00
1 LAB.RIO	367	BILANCIA METTLER TOLEDO	1	PE3000		47480				150,00	150,00	50,00
1 LAB.RIO	368	MISURATORE PESO SPECIFICO POLVERE	1	E025		E025/AZ/006				130,00	130,00	60,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017		Protocollo:	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI		Pagina:	10 di 32
Nominativo:	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione		Revisione:	0 1
	Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO			

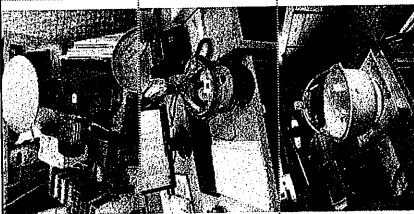

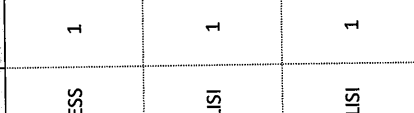
ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
1 LAB.RIO	369	POROSIMETRO PER MALTE TESTING	1							200,00	200,00	120,00
1 LAB.RIO	370	N.15 PIASTRE PER CONFEZIONE PROVINI	15							60,00	900,00	400,00
LAB.RIO	371	FORNO A MICRO-ONDE PER ESSICCAZIONE MULINEX	1	SIMBIO						10,00	10,00	-
1 LAB.RIO	372	FORNO A MICRO-ONDE PER ESSICCAZIONE MULINEX	1	QUICHEF						10,00	10,00	-
1 LAB.RIO	373	STUFA PER STAGIONATURA PROVINI HERAEUS	1							250,00	250,00	50,00
1 LAB.RIO	374	STUFA PER STAGIONATURA PROVINI HERAEUS	1	MB170		000416				200,00	200,00	50,00
1 LAB.RIO	375	PROVA TRAZIONE E COMPRESSIONE	1	E181			1997			2.000,00	2.000,00	500,00




Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO			Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017			Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI			Pagina	11 di 32
Nominativo	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO			Revisione	0 1

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
1 LAB.RIO	376	APPARECCHIATURA AUTOCOSTRUITA AGLI URTI INTONACI	1							25,00	25,00	-
1 LAB.RIO	377	ACCORCIAMENTO PROVINI	1							30,00	30,00	5,00
1 LAB.RIO	378	BILANCIA ANALITICA METTLER TOLEDO	1	AL204		1,2E+09				50,00	50,00	5,00
1 LAB.RIO	379	PENETROMETRO RMU	1	177.4.81						150,00	150,00	50,00
1 LAB.RIO	380	BILANCIA OHAUS	1	ADVENTU RES AR5120		1113519				50,00	50,00	20,00
1 LAB.RIO	381	SETACCIATORE ALPIN	1						CON 19 SETACCI	120,00	120,00	60,00
1 LAB.RIO	382	MULINETTO RAFFINATORE CULATTI	1	DFH48		132795				150,00	150,00	90,00


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017		Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI		Pagina	12 di 32
Nominativo	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione		Revisione	0 1
Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO				

ALL-SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALKORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
1	383	TAVOLA SCOSSA MA TESS	1	E85		N1	1997			300,00	300,00	150,00
1	390	ESSICCATORE PER ANALISI	1							25,00	25,00	15,00
1	391	ESSICCATORE PER ANALISI	1							20,00	20,00	15,00
<b>SOMMARIO ATTREZZATURE INDUSTRIALI</b>											<b>9.365,00</b>	<b>4.030,00</b>







## 2 - COTTURA GESSO

2	329	REGISTRATORE ALPHA-LOG RSA10	1							0,00	0,00	0,00
<b>SOMMARIO COTTURA GESSO</b>											<b>0,00</b>	<b>0,00</b>






## 3 - MACCHINARI IMPIANTI

3	300	SALDATRICE MANUALE INVERTEC V270S TRIFASE	0							0,00	0,00	0,00
3	443	QUADRO CONTROLLO UMIDITA' TEMPERATURA CELLA LABORATORIO CON CELLA	1							0,00	0,00	0,00




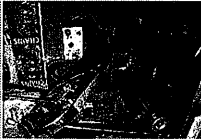

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO			Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017			Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI			Pagina	13 di 32
Nominativo	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO			Revisione	0 1

ALL SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALKORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
3	347	DISTRIBUTORE MOBILE DIESEL DTO BD8 CON SERBATOIO DOPPIA PARETE FE 9000 LT COMPLETO	1			2580	2006		SERBATOI INTERRATO E COLONNINA FISSA	500,00	500,00	150,00
3	348	IMPIANTO CONDIZIONAMENTO UMIDIFICAZIONE COMPLETO DI INSTALLAZIONE MITSUBI	1						Laboratorio	500,00	500,00	0,00
3	349	UMIDIFICAZIONE	1						ILOCALE ARCHIVIO DA INSERIRE TRALE ATTREZZATURE DI LABORATORIO CON IMPIANTO ID 348	0,00	0,00	0,00
3	330	COMPRESSORE ZE3 400V ATF105062 VALUTATO CON GLI IMPIANTI	1				2005		COMPRESSORE PRINCIPALE E OPERATIVAMENT E STRATEGICO AL FUNZIONAMENTO DELL'AZIENDA	0,0	0,00	0,00
3	331	IMPIANTO ANTINCENDIO DAB COMPLETO DI CASSETTE IDRANTE, VASCA DI ACCUMOLO ACQUA E POMPE DI MANDATA	1			4. 0935			1	1.300,00	1.300,00	400,00
3	345	CALDAIA BERETTA CAMERA STAGNA SPOGIATOI A MURO	1						non a norma	1,00	1,00	0,00




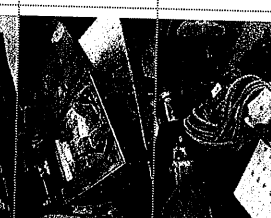
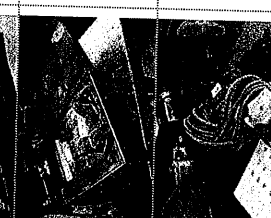
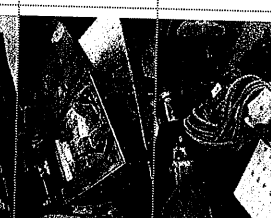
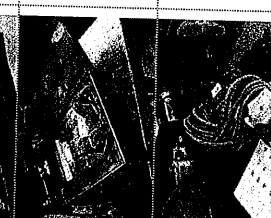
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Data	11/06/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Protocollo	006/2019
Nominativo	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b>	Pagina	14 di 32
	Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione	0 1

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
3	302	FRESA REMAC	1							350,00	350,00	50,00
3	303	TORNIO LABOR	1	MOD.230						650,00	650,00	350,00
3	304	NEBULIZZATORE	1						100 LITRI	120,00	120,00	60,00
3	305	MOLA DA BANCO	1							20,00	20,00	10,00
3	306	MOLA SPAZZOLATRICE	1							25,00	25,00	10,00







Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017		Protocollo:	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI		Pagina:	15 di 32
Nominativo:	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione		Revisione:	0 1
	Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO			

ALL-SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALKORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
3	307	TRAPANO A COLONNA	1	SUPERASS O30						30,00	30,00	10,00
3	308	BILANCIATRICE SICAM	1	SBM50S						650,00	650,00	400,00
3	309	CANNONE ARIA FAIP	1	GE35					A GASOLIO	120,00	120,00	60,00
3	310	TRONCATRICE A NASTRO BIANCO	1	30MAN		3,3E+07	1998			350,00	350,00	200,00
3	311	SALDATRICE ARC	1							600,00	600,00	300,00


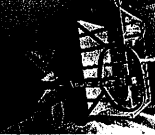
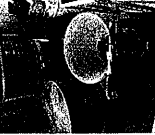
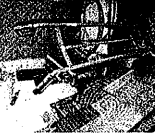
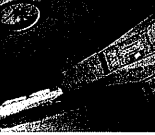
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO			Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017			Protocollo	00672019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI			Pagina	16 di 32
Nominativo	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione			Revisione	0 1
	Via Francesco. Cuccchi, 1/c - BERGAMO				

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
3	312	TRANCIA MANUALE	1							25,00	25,00	-
3	313	MOLA DA BANCO	1							20,00	20,00	10,00
3	314	INCUDINE	1							15,00	15,00	15,00
3	315	TRAPANO AVVITATORE MAKITA	1			088059	2009			90,00	90,00	45,00
3	316	TASSELLATORE DEWALT	1	D25600K						90,00	90,00	45,00
3	317	TASSELLATORE KANGO	1	350		3E+10				90,00	90,00	45,00
3	318	TRAPANO BOSCH	1	GSB20/2R E						20,00	20,00	5,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Pagina	17 di 32
Nominativo	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione	0 1


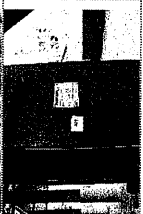


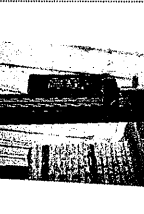
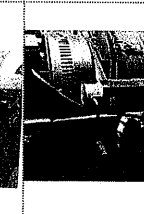

ALL-SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALKORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
3	319	PHONE SKILL	1	8000					1600 WATT	10,00	10,00	5,00
3	320	LEVIGATRICE BOSCH	1	GG527C		0601210703	2006			40,00	40,00	20,00
3	321	PISTOLA PNEUMATICA	1							60,00	60,00	30,00
3	322	PISTOLA PNEUMATICA	1							60,00	60,00	30,00
3	323	LEVIGATRICE SKILL	1	7210		1,9E+07	2001			60,00	60,00	25,00
3	337	BILANCIA SUPREMA	1						CON TARATURA	120,00	120,00	40,00

Erife:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017		Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI		Pagina	18 di 32
Nominativo	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione		Revisione	0 1
	Via Francesco. Cucchi, 1/C - BERGAMO			

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
3	338	CARRELLO PORTA BOMBOLE	1							10,00	10,00	5,00
3	339	TRANSPALLET	1							80,00	80,00	45,00
3	340	SPARGISALE	1							45,00	45,00	20,00
3	341	CARRELLINO	1							10,00	10,00	-
3	342	CRICK 20 Q.LI OMCN	1			ART123/A2001				800,00	800,00	450,00


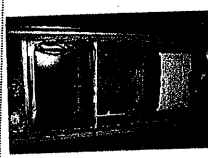





Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Protocollo:	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Pagina:	19 di 32
Nominativo:	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione:	0 1


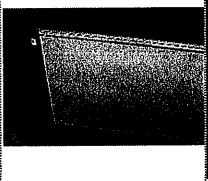


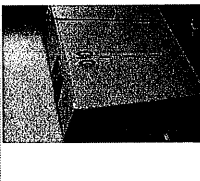

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALKORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
3	344	BILANCIA PESA BILANCI AI	1	D800					800 Q.LI	4.500,00	4.500,00	1.500,00
3	346	INCELLOFANATRICE FROMM	1	FS130		01.0080	2011			650,00	650,00	300,00
3	360	MOTOSCOPA FAIP	1	R850		111734	1993			1.200,00	1.200,00	600,00
3	362	POSIZIONATORE PER GIRANTI CITO	1							120,00	120,00	-
3	363	SALDATRICE AD ELETTRODO	1							50,00	50,00	20,00
3	354	INCELLOFANATRICE ROBOPAC	1							650,00	650,00	450,00
3	355	ASPIRATORE FAIP	1							200,00	200,00	50,00
<b>SOMMANO MACCHINARI IMPIANTI</b>											<b>26.231,00</b>	<b>13.755,00</b>

Geom. Enrico Ambrosini  
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 0352381112 - PEC [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)  
C.F. MBRNRC53D05A794R








Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017		Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI		Pagina	20 di 32
Nominativo	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione		Revisione	0 1
Via Francesco. Cucchi, 1/C - BERGAMO				

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
<b>4 - MACINAZIONE POLISTIROLO</b>												
4	335	DISCO ACCIAIO MULINO PARALLELO 360/200	24						DISCHI A CORREDO DELL'IMPIANTO VALUTABILI CON L'IMPIANTO	0,00	0,00	0,00
<b>SOMMANO MACINAZIONE POLISTIROLO</b>												
<b>5 - MISCELAZIONE SIGA 2</b>												
5	356	TERMINALE PLC SUPERVISIONE	1						(INSTALLATO A CORREDO IMPIANTO - NON VALUTABILE SEPARATAMENTE DALL'IMPIANTO SIGA MIX2)	0,00	0,00	0,00
<b>SOMMANO MISCELAZIONE SIGA 2</b>												
<b>6 - MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO</b>												
6	429	CASSAFORTE PER SUPPORTI MAGNETICI	1							150,00	150,00	150,00
6	406	CUCINA LIVIGNO EL.2P TERM.DX 14X5X8 H99	1						CON TAVOLO E SEDIE	1.200,00	1.200,00	400,00
6	384	BANCONI ATTREZZATI ED ELETTRIFICATI COMPLETI DI LAVANDINI	14						14 METRI	5.000,00	5.000,00	0,00

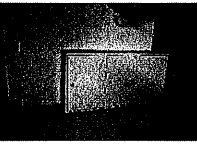
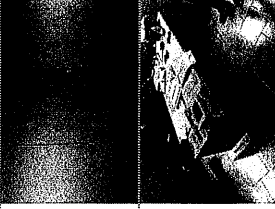



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO			Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017			Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI			Pagina	21 di 32
Nominativo	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO			Revisione	0 1

ALL SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALKORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
6 LAB.RIO	385	BANCONE ELETRIFICATO IN MELAMINICO GRIGIO CON 2 CASSETTIERE	1							200,00	200,00	0,00
6	394	LAVAGNA FOGLI MOBILI SHARK	1							45,00	45,00	20,00
6	395	N.5 TAVOLI IN MELAMINICO GRIGIO L.160 X 80	5							80,00	400,00	200,00
6	396	N. 9 POLTRONCINE DATTILO SENZA BRACCIOI	9							10,00	90,00	27,00
6	397	N.4 MOBILI DOPPIA ANTA L.80X40 H.100	4							80,00	320,00	120,00
6	399	SCRIVANIA IN MELAMINICO BIANCO	1							100,00	100,00	50,00




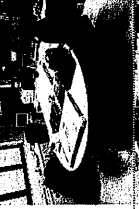



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO			Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017			Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI			Pagina	22 di 32
Nominativo	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione			Revisione	0 1
	Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO				

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
6	400	MOBILE LIBRERIA AD ANTE E CASSETTI L.240 X H.200	1							500,00	500,00	200,00
6	401	MOBILE A DOPPIA ANTA E RIPIANI L.180 X H.200	1							450,00	450,00	200,00
6	402	SCRIVANIA IN METALLO BLU CON CASSETTIERA	1							60,00	60,00	45,00
6	403	N.2 SEDIE A SLITTA BLU	2							15,00	30,00	10,00
6	404	N.2 SEDIE DATILO CON BRACCIOLI	2							10,00	20,00	10,00
6	405	TAVOLINO DATILO IN METALLO BLU	1							25,00	25,00	-
6	407	DIVANO A TRE POSTI	1							250,00	250,00	60,00



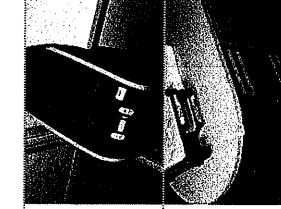
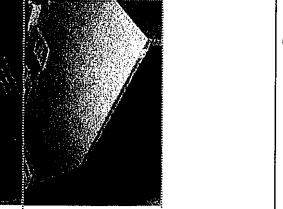
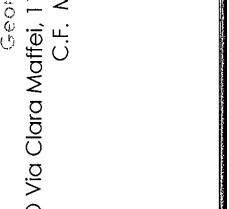
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017		Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI		Pagina	23 di 32
Nominativo	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione		Revisione	0 1
	Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO			

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
6	408	SCARPIERA	1							10,00	10,00	5,00
6	409	ARMADIATA IN MELAMINICO GRIGIO L.270 X H.200	1							300,00	300,00	100,00
6	410	SCRIVANIA CON DATTILO	1							120,00	120,00	60,00
6	411	CASSETTIERA CON N.3 CASSETTI GRIGIA	1							30,00	30,00	15,00
6	412	CASSETTIERA A CON N.2 CASSETTI	1							20,00	20,00	10,00
6	413	ARMADIO A ANTE L.120 X H.180	1							120,00	120,00	60,00
6	414	TAVOLINO IN CRISTALLO TONDO DIAM. 100	1							200,00	200,00	90,00

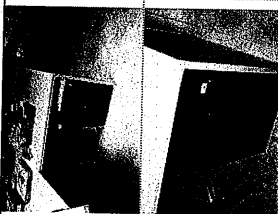
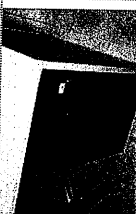
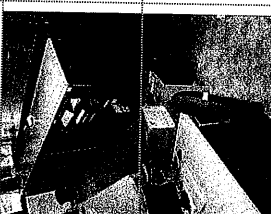
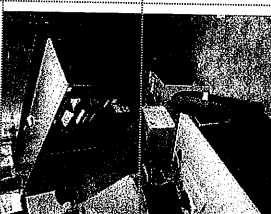
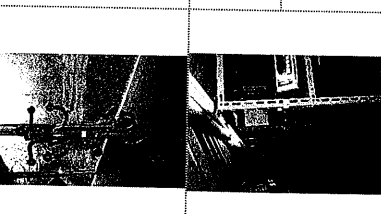
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO			Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017			Protocollo:	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI			Pagina:	24 di 32
Nominativo:	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione Via Francesco Cuccchi, 1/C - BERGAMO			Revisione:	0 1

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
6	415	N.4 POLTRONCINE DATILO CON BRACCIOI IN STOFFA GRIGIA	4							20,00	80,00	40,00
6	416	PIANTANA PORTA ABITI IN METALLO	1							5,00	5,00	0,00
6	417	MOBILE H.76 X L.300	1							300,00	300,00	120,00
6	419	PENISOLA DOPPIA POSTAZIONE DI LAVORO	1							160,00	160,00	90,00
6	420	CASSETTIERA A N.3 CASSETTI	1							30,00	30,00	15,00
6	421	CASSETTIERA A N.2 CASSETTI	1					MANCA CASSETTO		20,00	20,00	10,00
6	422	MOBILE BASSO CON N. 4 ANTE E N.2 CASSETTI	1							20,00	20,00	20,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO			Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017			Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI			Pagina	25 di 32
Nominativo	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO			Revisione	0 1

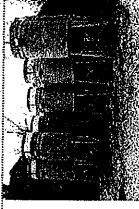





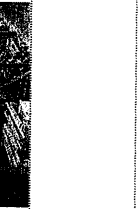
ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
6	423	ARMADIATA CON FRIGORIFERO INCORPORATO	1							150,00	150,00	70,00
6	424	CASSETTIERA CON N.2 CASSETTI	1							20,00	20,00	10,00
6	425	ARMADIATA CON N.10 ANTE E VANO A GIORNO L.440 X H.300	1							600,00	600,00	300,00
6	426	N. 3 SEDIE DATTILO	3							5,00	15,00	6,00
6	430	MOBILETTO CON RIPIANO	1							25,00	25,00	5,00
6	431	DISTRUGGI DOCUMENTI REXEL	1	RSX1530						90,00	90,00	40,00
6	432	MOBILETTO CON RIPIANO	1							25,00	25,00	5,00
6	433	PENISOLA DOPPIA POSTAZIONE DI LAVORO	1							160,00	160,00	100,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Data	11/06/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Protocollo	006/2019
Nominativo	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b>	<b>Pagina</b>	<b>26 di 32</b>
	Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione	0 1

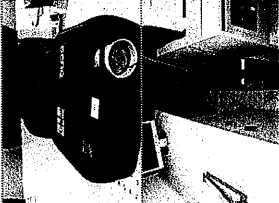
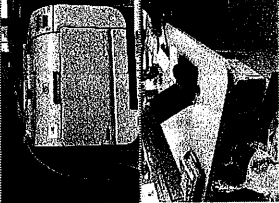

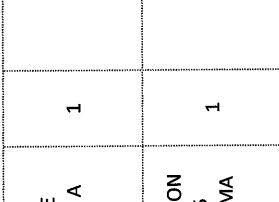
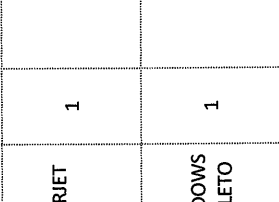
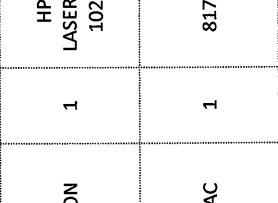
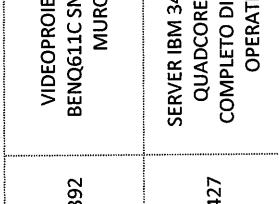
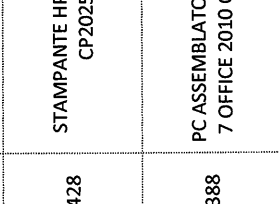
ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
6	434	DOPPIA POSTAZIONE SENZA PENISOLA	1							120,00	120,00	60,00
6	435	CASSETTIRA CON N.2 CASSETTI	1							20,00	20,00	10,00
6	436	N.2 CASSETTIERE CON N.3 CASSETTI	2							30,00	60,00	30,00
6	437	N.5 MOBILI ANTE SCORREVOLI	5							20,00	100,00	50,00
6	438	N.4 DATTILO SENZA BRACCIOI	4							10,00	40,00	20,00
6	442	APPENDIABILI	1							5,00	5,00	5,00
6	444	BILANCIA BILANCI	1							120,00	120,00	90,00
6	445	SCAFFALATURA METALLICA N°74 MONTANTI H.170 E N.165 RIPIANI L.80X40	1							1.800,00	1.800,00	450,00
<b>SOMMARIO MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO</b>											<b>13.207,00</b>	<b>3.378,00</b>










Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Pagina	27 di 32
Nominativo	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione	0 1

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CF	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
<b>7 - SILOS E IMPIANTI</b>												
7	446	SILOS A CADUTA	190						DI CUI 9 PRESSO CANTIERI DI TERZI IN COMODATO D'USO	500,00	95.000,00	19.000,00
7	447	SILOS A PRESSIONE	69						DI CUI 13 PRESSO CANTIERI DI TERZI IN COMODATO D'USO	800,00	55.200,00	13.800,00
7	448	IMPIANTO PFT COMPLETO DI COMPRESSORE E BARILOTTO	30						DI CUI 4 NEI CANTIERI DI TERZI IN COMODATO D'USO	1.000,00	30.000,00	7.500,00
7		BARILOTTO IMPIANTO PTF	5						NON ACCOPPIATI	250,00	1.250,00	500,00
7	449	IMPIANTO ROL COMPLETO DI COMPRESSORE E BARILOTTO	31							1.200,00	37.200,00	18.600,00
7		BARILOTTO IMPIANTO ROL	1						NON ACCOPPIATO	250,00	250,00	50,00
7	450	IMPIANTO DI INTONACATURA WAM COMPLETO DI MALTIERA E QUADRO	26						DI CUI 1 PRESSO CANTIERI DI TERZI	1.000,00	26.000,00	10.400,00
7	451	IMPIANTO DI INTONACATURA PFT COMPLETO DI MALTIERA E QUADRO	17							1.000,00	17.000,00	8.500,00
<b>SOMMANO SILOS E IMPIANTI</b>											<b>261.900,00</b>	<b>78.350,00</b>

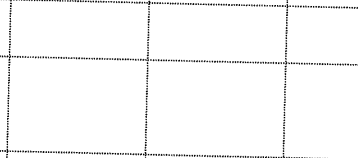

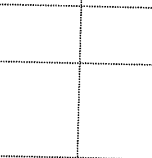


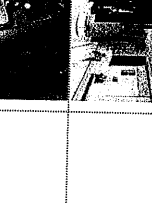
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data:	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017		Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI		Pagina	28 di 32
Nominativo	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione		Revisione	0 1
	Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO			

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
<b>8 - UFFICIO ELETTRONICHE</b>												
8	392	VIDEOPROIETTORE BENQ611C SN TELO A MURO	1							60,00	60,00	30,00
8	427	SERVER IBM 3400 XEON QUADCORE E5405 COMPLETO DI SISTEMA OPERATIVO	1						MONITOR PHILIPS	80,00	80,00	-
8	386	NOTEBOOK ACER EXTENSA 5220 COMPLETO	1							40,00	40,00	-
8	428	STAMPANTE HP LASERJET CP2025N	1							40,00	40,00	5,00
8	388	PC ASSEMBLATO WINDOWS 7 OFFICE 2010 COMPLETO	1						MONITOR ASUS MOUSE E TASTERA	80,00	80,00	50,00
8	389	STAMPANTE HP LASERJET P1606DN COMPLETA	1							40,00	40,00	20,00
8 LAB.RIO	387	STAMPANTE EPOSON	1	HP LASERJET 1022						40,00	40,00	20,00
8	393	PC PORTATILE MITAC	1	8170		3912A241				10,00	10,00	-

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO			Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017			Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI			Pagina	29 di 32
Nominativo	NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO			Revisione	0 1

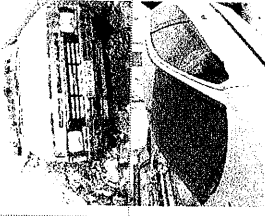

ALL-SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALKORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
8	398	STAMPANTE FAX HP	1	OFFICEJET J4580						80,00	80,00	60,00
8	418	PC ASSEMBLATO MONITOR SAMSUNG SYNC MASTER	1							80,00	80,00	40,00
8	439	PC ASSEMBLATO MONITOR ASUS	1							80,00	80,00	40,00
8	440	PC ASSEMBLATO MONITOR ASUS	1							80,00	80,00	40,00
8	441	PC ASUS PRO CON MONITOR ASUS	1							80,00	80,00	40,00
<b>SOMMANO UFFICIO ELETTRONICHE</b>										<b>790,00</b>		<b>345,00</b>
<b>9 - AUTOMEZZI</b>												
9	353	SCANIA R480 SCARRABILE - DATA DI IMMATRICOLAZIONE 08.03.2007 - AUTOCARRO PESANTE TRASPORTO SILI	1			TARGA DH247GP			km. 620.135	12.000,00	12.000,00	8.000,00
9	351	FIAT 330 - DATA DI IMMATRICOLAZIONE 06.07.1990 - AUTOCARRO PESANTE CASSONATO	1			TARGA BK081GH			km. 215.940	3.500,00	3.500,00	3.500,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Data	11/06/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Protocollo	006/2019
Nominativo:	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Pagina	30 di 32
		Revisione	0 1

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
9		RENAULT TRAFIC -- DATA DI IMMATRICOLAZIONE 02.04.2003 - AUTOCARRO LEGGERO, FURGONE	1			TARGA CG912BC			km. 280.000	300,00	300,00	150,00
9		VOLVO L90 G -- DATA DI IMMATRICOLAZIONE 2012 - BENE IN LEASING (CONTRATTO DI VOLTURA)	1			TARGA TELAIO 8420			Non più presente in azienda	0,00	0,00	0,00
9	452	CINGOLATA FIAT FL4 - TARGA - BENE STRUMENTALE NON TARGATO	1			TELAIO 8U07146			Ore 1.123	3.500,00	3.500,00	3.500,00
9	334	DAEWOO D25S-2 CARRELLO ELEVATORE -- DATA DI ACQUISTO 23.06.1998 - BENE STRUMENTALE NON TARGATO	1			TARGA TELAIO EM16-02661			Ore 16.036 A GASOLIO	400,00	400,00	400,00
9	333	LINDE H25/D CARRELLO ELEVATORE -- DATA DI ACQUISTO 21.06.2010 - BENE STRUMENTALE NON TARGATO	1			TARGA TELAIO HX2X393A01 590			Ore 9.457 A GASOLIO	3.500,00	3.500,00	1.500,00
9	332	LINDE H25/393 -- DATA DI ACQUISTO 24.04.2006 - BENE STRUMENTALE NON TARGATO	1			TARGA TELAIO H2X393T019 76			Ore 14.825 A GASOLIO	3.500,00	3.500,00	1.500,00
<b>SOMMANO AUTOMEZZI</b>											<b>26.700,00</b>	<b>18.550,00</b>

Info:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11/06/2019
Procedimento:	FALLIMENTO 137/2017	Protocollo:	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Pagina:	31 di 32
Nominativo:	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione:	0 1

**BENI NON INSERITI NELL'ELENCO INVENTARIALE REDATTO DALLA CURATELA E DENOMINATO "ALL. SUB 1"**

ALL. SUB 1	ID	DESCRIZIONE	N°	MODELLO	IMMAGINE	N. MATRICOLA	ANNO	CE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
1	352	PICK UP NISSAN	1			BG919788			DA ROTTAMARE	0,00	0,00	0,00
2	357	PEUGEOT 206+	1			TARGA EB993ZM			IN CATTIVO STATO MA RIPARABILE	500,00	500,00	500,00
<b>SOMMARIO AUTOMEZZI</b>										<b>500,00</b>	<b>500,00</b>	<b>500,00</b>

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11/06/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 137/2017	Protocollo	006/2019
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DI BENI MOBILI	Pagina	32 di 32
Nominativo	<b>NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione</b> Via Francesco. Cucchi, 1/c - BERGAMO	Revisione	0 1

### 3.0. RIEPILOGO

#### 3.1 Le conclusioni e la firma della relazione

Alla luce dei controlli effettuati e delle esposte motivazioni in merito ai criteri e alle logiche di valutazione, è emerso che:

IL più che probabile valore d'uso dei beni inseriti nell'elenco inventariale redatto dalla Curatela e denominato "ALL. SUB 1" e nella disponibilità della società [REDACTED] è stato calcolato in **€ 327.191,00**, a fronte di un più che probabile valore di mercato, nell'ipotesi di una vendita liquidatoria a "stock" di **€ 111.008,00**.

A seguire il prospetto riepilogativo delle valutazioni come ottenute.

DESCRIZIONE BENI	VALORE CONTINUITÀ	VALORE LIQUIDAZIONE
1. Attrezzature industriali	9.365,00	4.030,00
2. Cottura gesso	0,00	0,00
3. Macchinari e impianti	14.231,00	5.755,00
4. Macinazione polistirolo	0,00	0,00
5. Miscelazione SIGA 2	0,00	0,00
6. Mobili e machine d'ufficio	13.605,00	3.378,00
7. Sili e attrezzature	261.900,00	78.350,00
8. Ufficio elettroniche	790,00	345,00
9. Automezzi	26.700,00	18.550,00
<b>Totale</b>	<b>327.191,00</b>	<b>111.008,00</b>

- La valutazione dei beni rimasti nella disponibilità della società NORD PREMISCELATI S.R.L. in liquidazione è di **€ 500,00**.

Bergamo, 11 giugno 2019

L'Esperto incaricato  
(Geom. Enrico Ambrosini)





RELAZIONE DI STIMA  
  
DEL VALORE DELL'AVVIAMENTO  
  
DEL RAMO D'AZIENDA DI  
  
"FALLIMENTO NORD PREMISCELATI SRL  
  
IN LIQUIDAZIONE"  
  
R.F. N. 137/2017

Bergamo, 21.02.2020

L'ESPERTO  
Dott. Marzio Salvi

## Sommario

---

1) PREMESSA .....	3
2) SCOPI, LIMITI, CONDIZIONI DELLA RELAZIONE DI STIMA.....	3
3) IL RAMO D'AZIENDA DELLA SOCIETA' FALLITA.....	4
4) CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI.....	6
5) DETERMINAZIONE DEL REDDITO MEDIO PONDERATO NORMALIZZATO .....	8
6) DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO .....	10
A) TERRENI E FABBRICATI INDUSTRIALI.....	11
B) IMPIANTI E MACCHINARI .....	13
C) ALTRI BENI MOBILI .....	13
7) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AVVIAMENTO .....	14
8) VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA.....	15



## 1) PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Marzio Salvi, nato a Bergamo il 5.04.1967, C.F.: SLV MRZ 67D05 A794Z, domiciliato in Bergamo, Via Monte Sabotino n. 2, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bergamo al n. 920/A, è stato incaricato in data 16.07.2018 di effettuare la valutazione del valore dell'avviamento del ramo d'azienda del Fallimento Nord Premiscelati Srl in Liquidazione, concesso in locazione alla [REDACTED] riferito *"all'attività imprenditoriale nel settore della produzione e commercializzazione di gesso, minerali in genere, malte, intonaci premiscelati, collanti, rivestimenti, finiture, prefabbricati in gesso, gesso rivestito"*.

## 2) SCOPI, LIMITI, CONDIZIONI DELLA RELAZIONE DI STIMA

Il Comitato dei Creditori del Fallimento Nord Premiscelati Srl in Liquidazione ha autorizzato, in data 6, 11 e 12 luglio 2018, la nomina dello scrivente "per la valorizzazione dell'avviamento del ramo d'azienda al fine di meglio individuare la convenienza della proposta che verrà avanzata dall'affittuaria per l'acquisto del ramo d'azienda della fallita". Il Giudice Delegato Dott.ssa Giovanna Golinelli ha preso atto della nomina in data 16.07.2018.

L'incarico allo scrivente è stato successivamente integrato con istanza del curatore in data 6 novembre 2018, allo scopo di valorizzare i beni mobili in godimento alla società [REDACTED] non compresi nell'impianto produttivo già oggetto di perizia del Sig. Feliciano Spina e di due autovetture non in godimento alla società [REDACTED]. Per tale ultimo incarico, il sottoscritto ha ritenuto necessario essere affiancato da un esperto, identificato nel Geom. Enrico Ambrosini, con studio in Bergamo. Il Comitato dei Creditori ha autorizzato, in data 28 e 29 marzo, la nomina del Geom. Enrico Ambrosini e il Giudice Delegato ha apposto il proprio visto di controllo in data 4 aprile 2019. L'elaborato peritale del Geom. Enrico Ambrosini, completato in data 11 giugno 2019 e depositato agli atti della procedura in data 4 novembre 2019, è pertanto parte integrante della relazione di stima (all. 1).

La presente relazione ha in particolare la finalità di determinare il valore dell'avviamento dell'azienda locata dalla società fallita alla [REDACTED] con contratto di affitto del 22.07.2015 a rogito Notaio Dott. Fabio Monteleone (all. 2). Il curatore Dott. Franco Cannizzo, autorizzato dal Giudice Delegato, ha dichiarato in data 6.09.2017 di recedere dal contratto di affitto d'azienda ai sensi dell'art. 79 L.F., con termine di rilascio inizialmente fissato alla data del 31/12/2017 e poi prorogato sino al 30/04/2020, a fronte di un'indennità di occupazione di € 3.000,00 mensili, oltre a tributi di legge.

La proroga si è ritenuta necessaria, oltre che per i tempi di stima dei beni mobili valutati dal Geom. Enrico Ambrosini, anche per l'ottenimento delle perizie aventi ad oggetto gli altri beni mobili dell'azienda (all. 3, perizia di stima del Sig. Feliciano Spina) ed i beni immobili in comune di Averara (all. 4, perizia di stima dell'Arch. Renato Talamo), nonché per il bilancio al 31/12/2018 della società [REDACTED], ottenuto solo in data 31.10.2019.

La data di riferimento assunta per la valutazione è quella del 31 dicembre 2018, data dell'ultimo bilancio disponibile della società conduttrice dell'azienda.

Il presente elaborato è stato redatto per l'esclusiva finalità sopra descritta ovvero la stima dell'avviamento del ramo d'azienda della società fallita.

Prima di passare all'esame dei criteri di valutazione, si ritiene utile fornire alcuni cenni giuridici ed amministrativi essenziali ai fini di una migliore comprensione di quanto verrà illustrato nel prosieguo.

### **3) IL RAMO D'AZIENDA DELLA SOCIETA' FALLITA**

Il ramo d'azienda locato ha per oggetto l'attività "di produzione e commercializzazione di gesso, minerali in genere, malte, intonaci premiscelati, collanti, rivestimenti, finiture, prefabbricati in gesso, gesso rivestito".

Con contratto in data 22.07.2015 la [REDACTED] (ora NORD PREMISCELATI) ha concesso in affitto alla [REDACTED] L. l'azienda di sua proprietà sita in comune di Averara, via Provinciale, n.

2, consistente nel complesso di beni, di dipendenti e di rapporti organizzati per lo svolgimento dell'attività sopra descritta. L'affitto aveva decorrenza dalla data del 14.09.2015 e durata di quattordici anni; il canone era stabilito in € 20.833,33 mensili. Era altresì prevista un'opzione irrevocabile di acquisto a favore dell'affittuaria al valore di € 3.600.000, dal quale potevano essere detratti tutti i canoni di affitto corrisposti. In particolare, il ramo d'azienda si compone di:

- il diritto di subentro nei beni mobili detenuti in forza di contratti di locazione finanziaria;
- tutti i beni mobili, le attrezzature, gli impianti, i macchinari e tutti i beni mobili di proprietà dell'affittante;
- i rapporti di lavoro subordinato in essere con dodici dipendenti;
- tutti i contratti / ordini per la fornitura di materie prime, altri beni, materiali e servizi necessari per l'esercizio dell'azienda;
- tutti i permessi, autorizzazioni, nulla osta, licenze, concessioni e simili;
- l'avviamento, inteso come attitudine alla produzione di reddito del complesso organizzato di beni e rapporti per lo svolgimento dell'attività di produzione e commercializzazione di gesso, minerali in genere, malte, intonaci premiscelati, collanti, rivestimenti, finiture, prefabbricati in gesso, gesso rivestito;
- le utenze;
- l'insieme di tutti i documenti e informazioni aziendali e commerciali, delle esperienze tecnico-industriali e commerciali dell'azienda.

Come già precisato, lo scopo della valutazione affidata al sottoscritto è l'individuazione del solo valore di avviamento del ramo d'azienda. Si precisa inoltre che la curatela ha affidato all'Arch. Renato Talamo, in data 13.10.2017, l'incarico di procedere alla stesura della relazione di stima dei beni immobili della fallita ubicati nel comune di Averara e destinati a servizio dell'azienda locata. Sono stati inoltre conferiti i mandati per la valutazione dell'impianto produttivo al Sig. Feliciano Spina e per la valutazione delle cave di gesso al geologo Dott. Luigi Giancarlo Corna.

#### 4) CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Il sottoscritto ha preso in esame – per l’espletamento dell’incarico – i dati contabili della società fallita con riferimento agli ultimi tre bilanci di esercizio dell’attività, al 31/12/2013, 31/12/2014 e al 31/12/2015, nonché i dati contabili della società affittuaria con riferimento ai bilanci di esercizio chiusi al 31/12/2015, 31/12/2016, 31/12/2017 e al 31/12/2018.

\* \* \* \* \*

Come riprendono i principi contabili nazionali e internazionali, il valore dell’avviamento è dato dalla differenza tra il valore dell’impresa nel suo complesso e il valore complessivo dei singoli beni che compongono l’impresa. La valutazione dell’avviamento è allora una grandezza che deriva in via indiretta dal valore che assume l’intera azienda e non da un valore identificabile ex ante definito avviamento. L’avviamento è una parte dell’azienda ma, non potendo essere diviso dalla stessa azienda e non avendo un suo mercato autonomo di riferimento, non può essere valutato singolarmente ex ante dal valore dell’azienda.

Nella pratica la valutazione dell’azienda può essere idealmente calcolata:

1. come un processo di capitalizzazione di redditi attesi, o di attualizzazione di flussi di cassa (metodo reddituale o metodo finanziario);
2. come la valutazione a prezzi correnti dei vari elementi attivi che compongono il capitale, al netto delle passività, e con una maggiorazione a titolo di *goodwill* (metodo misto patrimoniale/reddituale);
3. una versione ulteriore del secondo procedimento considera, in aggiunta ai tradizionali elementi che compongono il capitale, i beni immateriali.

Nel primo caso si ha un valore unico dell’azienda, non suddiviso nelle sue componenti; nel secondo caso si ha un valore composto, formato sia da valori attribuiti alle attività sia dal valore del *goodwill*; nel terzo caso oltre agli elementi delle attività si aggiungono i valori calcolati per i beni immateriali.

Nella determinazione e scelta del metodo valutativo applicabile alla fattispecie in esame, lo scrivente ha in primo luogo tenuto conto delle caratteristiche peculiari dell'azienda oggetto di stima in considerazione dell'attività esercitata e, in secondo luogo, della finalità della presente perizia. Il fine o scopo della valutazione richiesta allo scrivente è, principalmente, la determinazione dell'avviamento dell'azienda, inteso come il maggior valore attribuibile al complesso aziendale rispetto alla somma dei valori di mercato dei beni che lo compongono. L'avviamento è un elemento essenziale per determinare il prezzo base della procedura competitiva che gli organi della procedura dovranno effettuare ai sensi dell'art. 107 L.F.. Le caratteristiche dell'azienda da valutare sono quelle di un'azienda in stato di insolvenza e in procedura fallimentare, ancorché gestita in una condizione di continuità operativa dalla società conduttrice nell'ambito del contratto di affitto di azienda.

E' evidente che, in siffatta situazione, lo scrivente ha necessariamente privilegiato la scelta di un metodo valutativo di natura mista patrimoniale-reddituale, al fine di poter tenere nella dovuta considerazione la consistenza del patrimonio dell'azienda e la valutazione della sua redditività futura. Il "metodo di stima autonoma dell'avviamento" valuta l'azienda attualizzando il sovrareddito e aggiungendo il valore del patrimonio netto rettificato. Il vantaggio di tale metodo consiste nella sua oggettività, coniugando l'obiettività e verificabilità del metodo patrimoniale con la razionalità di quello reddituale. E' peraltro uno dei metodi maggiormente utilizzati dalla prassi professionale.

Come è noto, il valore dell'avviamento rappresenta – in sintesi – la predisposizione o la maggior capacità dell'azienda, rispetto ad un'impresa di nuova costituzione, di produrre flussi positivi di reddito, sulla base del complesso organizzato e funzionante dei beni e degli altri fattori della produzione.

Lo scrivente ha dunque ritenuto opportuno procedere prudenzialmente alla stima autonoma dell'avviamento tenendo in debita considerazione solo i risultati storici dell'azienda, evitando di formulare ipotesi sui flussi di reddito attesi per gli esercizi futuri, anche in considerazione del fatto

che l'azienda è stata gestita, nell'arco temporale di riferimento, da due soggetti differenti, Nord Premiscelati prima e [REDACTED] poi. Inoltre, non è stato possibile applicare metodologie basate sui risultati futuri e sui flussi, poiché non è dato di conoscere quali possano essere i business plan della [REDACTED] e le possibilità di successo dell'investimento. Non è nemmeno possibile utilizzare criteri di comparazione con soggetti simili per mancanza di dati attendibili.

La valutazione dei risultati storici della società è stata effettuata nell'ottica di stimare le capacità della società di generare autofinanziamento, nonché della valutazione della remuneratività del capitale apportato o comunque investito dai soci.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima autonoma dell'avviamento applicando il metodo basato sulla capitalizzazione limitata del reddito atteso determinato sulla base della media ponderata dei risultati normalizzati registrati nell'ultimo quinquennio, secondo la nota formula "classica" che segue:

$$A = a \frac{n}{1+i'} (R - i'' K)$$

dove:

R = reddito medio prospettico;

i'' = tasso di rendimento sul capitale investito;

K = patrimonio netto rettificato;

i' = tasso di attualizzazione del sovrareddito;

n = orizzonte temporale di riferimento, qui assunto pari a cinque esercizi.

##### 5) DETERMINAZIONE DEL REDDITO MEDIO PONDERATO NORMALIZZATO

Il metodo utilizzato per la valutazione del reddito medio prospettico della società è basato, in primis, sulla determinazione della grandezza reddituale rappresentata dal reddito medio ponderato dell'ultimo quinquennio.

Lo scrivente pertanto nella determinazione dell'avviamento si è basato sulla media ponderata dei risultati netti d'esercizio normalizzati degli anni 2013, 2014, 2015 della Nord Premiscelati S.r.l. e degli anni 2015, 2016, 2017 e 2018 della [REDACTED]

L'impiego dei valori espressi dai bilanci degli ultimi esercizi si ritiene adeguato in considerazione del fatto che l'andamento medio dei ricavi lascia ritenere presumibile la loro conferma anche in futuro.

Si precisa che si è scelto di non considerare le risultanze dell'esercizio 2015 perché da tale anno ha avuto inizio l'affitto d'azienda, e quindi per Nord Premiscelati è l'ultimo esercizio di attività, per [REDACTED] il primo.

Il reddito normalizzato di tali esercizi è esposto nella tabella che segue:

Società	Nord Premiscelati S.r.l.		[REDACTED]		
	2013	2014	2016	2017	2018
Conto economico					
Ricavi	3.612.302	3.000.259	2.810.735	2.631.090	3.223.379
Costo del venduto	1.528.207	730.835	1.251.812	1.011.033	1.273.852
Valore aggiunto	2.084.095	2.269.424	1.558.923	1.620.057	1.949.527
Margine operativo lordo	517.341	635.907	525.422	349.479	286.173
Risultato netto	-257.219	-212.251	31.739	10.655	91.776
Partite straordinarie	- 30.459	- 64.065	-70.216	-3.585	
Ammortamenti non inerenti	285.451	399.631			
Oneri finanziari eccedenti	196.598	170.907			
Altri costi non inerenti	13.898				
Canoni d'affitto d'azienda al netto degli ammortamenti			245.150	143.862	-19.638
<b>Risultato normalizzato</b>	<b>208.269</b>	<b>294.221</b>	<b>206.672</b>	<b>150.932</b>	<b>72.138</b>
Peso	40%	40%	60%	60%	60%

La normalizzazione dei redditi è finalizzata alla depurazione da tutte le componenti di carattere straordinario, affinché tale capacità reddituale possa essere considerata ripetibile per il futuro. La normalizzazione dei risultati storici è dunque un'elaborazione tecnica comprendente:

- la redistribuzione nel tempo di proventi e oneri straordinari;
- l'eliminazione di proventi e oneri estranei alla gestione;
- la neutralizzazione di politiche di bilancio.

In considerazione dell'obiettivo prefissato si è proceduto a rettificare i redditi:

- a) da partite straordinarie non ricorrenti: minusvalenze, plusvalenze, imposte non sul reddito, sopravvenienze attive e passive;
- b) da ammortamenti calcolati su costi immateriali di ricerca e sviluppo senza particolare utilità prospettica;
- c) da oneri finanziari eccedenti la normale gestione d'azienda: nonostante i finanziamenti soci effettuati già a partire dal 2012, la crisi di liquidità ha comportato un incremento dell'indebitamento, anche sul fronte bancario, con conseguente applicazione di tassi e condizioni più onerose rispetto al passato;
- d) dai canoni d'affitto d'azienda pagati da ██████████ a Nord Premiscelati Srl, al netto degli ammortamenti contabilizzati sui cespiti materiali in uso all'affittuaria, considerando aliquote di ammortamento ridotte in funzione di una capacità di produzione inferiore a quella ordinaria.

Considerando un peso del 40% per gli esercizi più remoti (2013 e 2014) e un peso del 60% per gli esercizi 2016, 2017 e 2018 il reddito medio ponderato normalizzato è pari a **€ 91.768,40**.

## **6) DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO**

Prima di entrare nel merito delle valutazioni attribuite agli asset materiali che compongono il patrimonio aziendale, è rilevante sottolineare che l'incarico conferito allo scrivente verte in primo luogo sulla "valorizzazione dell'avviamento al fine di meglio individuare la convenienza della



proposta che verrà avanzata dall'affittuaria per l'acquisto del ramo d'azienda della fallita" ovvero da terzi. Come già detto, l'incarico è poi stato integrato allo scopo di ricomprendere nella valutazione anche cespiti non inclusi nel "perimetro" dell'impianto produttivo.

Appare evidente, come prima considerazione, che la valutazione dell'avviamento dovrebbe prescindere dalla valutazione degli asset materiali, essendo per definizione l'avviamento un valore intangibile. Tuttavia, non potendo trascurare, in ragione del metodo valutativo applicato (di natura mista patrimoniale-reddituale), il peso della componente patrimoniale, si rende necessario quantificare la grandezza "patrimonio" in quanto elemento essenziale della formula di calcolo dell'avviamento.

A maggior ragione, in secondo luogo, dovendosi esprimere una valutazione riferita anche ad alcuni beni materiali compresi nel patrimonio aziendale, per completezza di analisi e per chiarezza di esposizione, a seguire verrà data evidenza alle valutazioni attribuite dagli altri periti incaricati a singole componenti del patrimonio che, complessivamente considerate, porteranno alla stima di tutti gli asset materiali costituenti la componente tangibile dell'azienda.

Passando all'analisi delle singole poste dell'attivo patrimoniale, si rileva quanto segue:

#### A) TERRENI E FABBRICATI INDUSTRIALI

Tale categoria di cespiti rappresenta il complesso immobiliare produttivo e di stoccaggio in Comune di Averara, via Provinciale, oggetto della relazione di stima dell'Arch. Renato Talamo (all. 4).

In particolare, il compendio preso in considerazione ai fini del calcolo dell'avviamento è costituito da un complesso di capannoni con annesse aree di pertinenza, in comodato d'uso a [REDACTED], in cui viene esercitata l'attività del ramo d'azienda, identificato nell'elaborato peritale con i lotti 1, 2A, 2B, 3 e 4.

##### Lotto 1

Capannone con area di pertinenza in via Provinciale identificato al catasto fabbricati del Comune di Averara al foglio 17 con la particella 1806, al catasto terreni al foglio 9, particella 421, bosco ceduo,

di are 06.90. Valore commerciale determinato in € 184.100, prudenzialmente ulteriormente ribassato a **€ 156.000** per essere adottato all'interno della procedura concorsuale quale "valore base d'asta", in considerazione dell'incertezza sui tempi di realizzo e sulla reale risposta economica ed interesse del mercato immobiliare.

#### Lotti 2A – 2B

- Capannone con area di pertinenza in via Provinciale 2, disposto tra i piani terra, primo, secondo e terzo, identificato al catasto fabbricati del Comune di Averara al foglio 15, con la particella 181, sub 702;
- Palazzina uffici-archivio in via Provinciale 2, disposta tra i piani interrato, terra, primo e secondo, identificata al catasto fabbricati del Comune di Averara al foglio 15, con la particella 181, sub 701.

Valore commerciale determinato in € 617.000, prudenzialmente ulteriormente ribassato, quale "valore base d'asta", a **€ 524.000**.

#### Lotto 3

Capannone con area di pertinenza in via Provinciale disposto tra i piani interrato, terra e primo, identificato al catasto fabbricati del Comune di Averara al foglio 20, con la particella 62, sub 701.

Valore commerciale determinato in € 442.000, prudenzialmente ulteriormente ribassato, quale "valore base d'asta", a **€ 376.000**.

#### Lotto 4

Terreno identificato al foglio 9, particella 1035, di are 12.20. Valore commerciale determinato in € 12.100, prudenzialmente ulteriormente ribassato, quale "valore base d'asta", a **€ 10.000**.

Sintetizzando:

Lotti	Descrizione	Valore commerciale	Base d'asta
1	Capannone	184.100	156.000
2A	Capannone	—	—
2B	Palazzina uffici-archivio	—	—

2A-2B	—	617.000	524.000
3	Capannone	442.000	376.000
4	Terreno	12.100	10.000
<b>Totale</b>		<b>1.255.200</b>	<b>1.066.000</b>

In conclusione, il compendio immobiliare in Averara, in cui viene esercitata l'attività di produzione e commercializzazione di gesso, minerali in genere, malte, intonaci premiscelati, collanti, rivestimenti, finiture, prefabbricati in gesso, gesso rivestito, viene complessivamente valutato in **€ 1.066.000**.

#### B) IMPIANTI E MACCHINARI

Tale categoria di cespiti rappresenta il complesso degli impianti in Comune di Averara, via Provinciale, oggetto della relazione di stima del Sig. Feliciano Spina (all. 3). Trattasi in particolare dell'impianto di produzione di premiscelati, malte e malte collanti per l'industria edilizia, composto da diverse aree di produzione interconnesse tra loro.

La valutazione effettuata considerando l'ubicazione dei macchinari nel contesto produttivo attuale è determinata in **€ 615.900**.

#### C) ALTRI BENI MOBILI

Tale categoria di cespiti comprende i beni mobili, registrati e non, già in godimento della società XXXXXXXXXX, non ricompresi nell'impianto produttivo di cui alla lettera B) che precede, oggetto della relazione di stima del Geom. Enrico Ambrosini (all. 1). Premessa dell'elaborato peritale è che il valore dei beni è da intendersi riferito alla situazione attuale, dunque nel presupposto che l'attività esercitata sino ad ora possa proseguire nell'attuale sede operativa.

Trattasi in particolare di attrezzature, macchinari, mobili e macchine d'ufficio e automezzi, meglio individuati ed elencati nell'elaborato peritale, il cui valore d'uso è stato complessivamente determinato in € 327.191, arrotondabile per lo scopo della presente stima ad **€ 320.000**, a fronte di un valore liquidatorio a "stock" di € 111.008.

\* \* \* \* \*

Il modello utilizzato si basa su una valutazione del patrimonio netto rettificato quale sommatoria delle attività del ramo d'azienda - così come valutate dai predetti periti - e che pertanto si può assumere pari a € 2.001.900, è schematizzabile come segue:

Voci del patrimonio netto rettificato	Valore
Terreni e fabbricati industriali	€ 1.066.000
Impianto di produzione premiscelati, malte	€ 615.900
Altri beni mobili	€ 320.000
<b>Totale</b>	<b>€ 2.001.900</b>

## 7) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AVVIAMENTO

Il metodo "CAPM" (*Capital Assets Pricing Model*) permette di definire il valore di un'attività in funzione del suo rischio non diversificabile ( $\beta$ ). Il CAPM si basa sulla seguente intuizione: in un mercato concorrenziale il premio atteso per il rischio varia in modo direttamente proporzionale al coefficiente di rischiosità del settore  $\beta$ .

In generale, quindi, il premio per il rischio di un portafoglio è funzione lineare del coefficiente  $\beta$  e del premio per il rischio del portafoglio di mercato. Si avrà dunque un premio del singolo asset pari a  $\beta * (R_m - R_f)$  dove:

$\beta$  = coefficiente di rischiosità del settore;

$R_m$  = tasso di rendimento medio del mercato azionario;

$R_f$  = tasso di rendimento puro.

Il premio per il rischio in Italia è valutato a gennaio 2020 pari a 2,17%, mentre il coefficiente *unlevered* del settore "Metals & Mining" è pari a 1,02 (v. tabelle prof. Aswath Damodaran).

Pertanto, il premio per il rischio è così stimabile:

$$1,02 * 2,17\% = 2,21\%$$

Considerato che il tasso di remunerazione degli investimenti privi di rischio può attestarsi a 1,35%, in considerazione del rendimento lordo dei titoli di stato BTP a 10 anni al 31/12/2019, si evince che il tasso di rendimento del capitale investito può essere così determinato:

$$i'' = 2,21\% + 1,35\% = 3,56\%$$

Il tasso di attualizzazione ( $i'$ ), considerato che l'orizzonte di previsione è di 5 anni, può ragionevolmente attestarsi intorno al 5,50%, pari al tasso di rischio aziendale più il compenso finanziario atteso per il trascorrere del tempo, ipotizzato pari alla media dei rendimenti dei BTP a 10 anni nel 2019 (1,94%).

Si passa ora alla determinazione dell'avviamento in funzione del reddito prospettico calcolato come reddito medio normalizzato ponderato dei trascorsi esercizi.

Stimando dunque il reddito medio prospettico per i prossimi cinque esercizi (R) pari a € 91.768,40 e considerando che il patrimonio netto rettificato (K) risulta, prudenzialmente pari a € 2.001.900, si giunge ad una valutazione dell'avviamento così determinata:

$$\begin{aligned} & a_{5|5,50\%} \times (\text{€ } 91.768,40 - 3,56\% \times \text{€ } 2.001.900) = \\ & = 4,2703 \times \text{€ } 20.501 = \text{€ } 87.245 \end{aligned}$$

Pertanto, con specifico riferimento alla stima del valore di avviamento, oggetto dell'incarico conferito, lo scrivente ritiene che possa essere correttamente determinato nel valore arrotondato di € 80.000.

## 8) VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA

Come anticipato in precedenza, il quesito posto allo scrivente si limita a richiedere la stima del valore di avviamento, integrato in un secondo tempo dalla richiesta di stima di alcuni cespiti esclusi dal perimetro dell'impianto produttivo. Per comodità di interpretazione del valore complessivo del ramo d'azienda, anche alla luce del valore di riferimento da porre a base d'asta, lo scrivente ritiene

quantomeno utile fornire un'indicazione relativa a detto valore, suddiviso nelle differenti componenti stimate via via dai diversi professionisti, costituenti comunque elemento sostanziale nel processo di calcolo del valore di avviamento. In dettaglio:

Voci del ramo d'azienda	Valore
Avviamento	€ 80.000
Patrimonio netto rettificato	€ 2.001.900
<b>Totale valore del ramo d'azienda</b>	<b>€ 2.081.900</b>

Il metodo misto adottato conduce a una valutazione prudente del ramo d'azienda della società XXXXXXXXXX di € 2.081.900, arrotondata a € 2.080.000,00.

In fede

L'ESPERTO

Dott. Marzio Salvi



Allegati:

- 1) Perizia di stima del Geom. Enrico Ambrosini;
- 2) Contratto di affitto di azienda del 22.07.2015 a rogito Notaio Dott. Fabio Monteleone;
- 3) perizia di stima del Sig. Feliciano Spina;
- 4) perizia di stima dell'Arch. Renato Talamo.