

**Tribunale di BERGAMO**

PROCEDURA FALLIMENTARE

**SAN PAOLO SOCIETA' AGRICOLA**

**A RESPONSABILITA' LIMITATA**

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

n. 57/2019 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatore fallimentare: Rag. Renato Salerno

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**BENI ~~IMMOBILI~~ e MOBILI**

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**

Codice Fiscale: MCHRR75P64H910V

Partita IVA: 03156370169

Studio in: Via Molino di Sopra n. 3 – 24030 Paladina (BG)

Telefono: 035-636217 – 3472447206

Email: [micheli\\_roberta@alice.it](mailto:micheli_roberta@alice.it)

Pec: roberta.micheli@geopec.it

### **1.1 STATO DI POSSESSO**

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

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

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





### **COMPLESSO SERRICOLO**

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

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

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

**Documentazione fotografica**

	
<p>Le serre</p>	<p>Le serre</p>
	
<p>Le serre</p>	<p>Le serre</p>

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

**c) Conteggi estimativi**

**2) Serre**

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

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

- ~~TERRENO~~ ~~€ 62.500,00~~ **VENDUTO**
  - **COMPLESSO SERRICOLO** € 614.000,00
- per un totale di € 676.500,00 (seicentosettantaseimilacinquecento/00).

## 2 ALTRI BENI MOBILI

Difficile la ricostruzione dei cespiti di proprietà dell'Azienda.

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

Beni mobili siti in Guagnano (LE):

<i>Descrizione</i>	<i>Foto</i>	<i>Valore attribuito €</i>
Carrello elevatore OM in pessime condizioni		0,00
Nastro usato		3.000,00
Lavatrice usata		3.000,00
Trattrice agricola TN90F NEW HOLLAND – da revisionare, fermo da tempo		3.000,00

Rullo seminatrice		100,00
Bruciatori per produzione aria calda serra da rottamare		0,00
<b>Totale beni siti in Guagnano (LE)</b>		<b>9.100,00</b>

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

Paladina, 4 marzo 2020

L'Esperto incaricato  
*(Geom. Roberta Micheli)*