

Cut

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento n. 123/2017

"TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

PERIZIA ESTIMATIVA

BENI MOBILI

*Tecnico incaricato: Geom. Eros Locatelli
iscritto all'Albo della Provincia di Bergamo al n. 3108
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n. 197
C.F. LCT RSE 72104 GB56A - P.IVA 03827460167*

con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
telefono- fax: 035 992627
email: eros.locatelli@gmail.com

PAGINA VUOTA

PREMESSA GENERALE

Premesso che:

- con Sentenza del 22 giugno 2017, depositata in Cancelleria il 23 giugno 2017, il Tribunale di Bergamo ha dichiarato il fallimento della Società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione" con sede in via Strada Provinciale n.99 a Ghisalba (BG);
- con la medesima Sentenza sono stati nominati Curatori della procedura il Dott. Silvano Crescini, la Dott.ssa Adele Martinelli e l'Avv. Federico Almini;
- con Decreto del Tribunale di Bergamo del 28 giugno 2017, è stata disposta la nomina del nuovo Curatore fallimentare Avv. Marco Amorese, in sostituzione dell'Avv. Federico Almini;

considerato che:

- il patrimonio della Società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione" comprende numerosi beni mobili posti nei siti produttivi di Ghisalba (BG) e Cappella Cantone (CR).
Nello specifico si tratta di impianti, macchinari, attrezzature, mezzi di trasporto, arredi e giacenze di magazzino legati alle attività produttive esercitate dall'impresa fallita;
- il Collegio dei Curatori ha presentato istanza di nomina di un tecnico estimatore al fine di attribuire un valore ai beni costituenti il compendio fallimentare;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

identificare i singoli impianti, macchinari, attrezzature, arredi e giacenze di magazzino, definirne lo stato di fatto ed individuarne lo stato di conservazione.

Le operazioni peritali si sono articolate nelle seguenti attività:

- sopralluoghi in sito e predisposizione degli elenchi di inventario;
- valorizzazione dei beni;
- schematizzazione dei risultati.

0.1 Sopralluoghi in sito e predisposizione degli elenchi di inventario.

Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi presso gli immobili in cui sono conservati i singoli beni al fine di identificarli.

Per quanto riguarda gli impianti, i macchinari, le attrezzature e gli arredi si è proceduto all'inventariazione fisica di quelli presenti negli immobili visionati, all'apposizione di etichette identificative ed alla predisposizione di ampia documentazione fotografica che risulta qui allegata per una migliore comprensione ed individuazione di quanto oggetto di analisi.

Per ogni bene sono state accertate le caratteristiche e si è provveduto a rilevare tutte le peculiarità ritenute necessarie a consentire una successiva corretta valutazione (stato di conservazione, efficienza e manutenzione dei beni).

Per quanto concerne le giacenze di magazzino (volumetrie di inerti), non essendo possibile individuare univocamente in sito i materiali di pertinenza della Società fallita rispetto a quelli dell'attuale Società operante in forza di contratto d'affitto di ramo d'azienda, si è fatto riferimento alle indicazioni contenute nel suddetto contratto d'affitto ed ai documenti contabili forniti inerenti i prelievi di magazzino degli ultimi mesi.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Si precisa che la verifica di completa corrispondenza tra quanto rinvenuto e quanto riportato nel libro cespiti fornito non è stata possibile per difficoltà di interpretazione di alcune delle descrizioni dei cespiti così come inserite nello stesso libro cespiti dagli uffici delegati a tale mansione.

Sono esclusi dalla presente valutazione tutte le componenti immobiliari ed immateriali, gli impianti strettamente connessi ai fabbricati (linee elettriche, impianti di riscaldamento/condizionamento, ecc.), i software, gli eventuali marchi e brevetti.

0.2 Valorizzazione dei beni.

Terminate le indagini precedenti, ha avuto inizio la fase di assegnazione del relativo valore ad ogni singolo bene, in considerazione delle caratteristiche generali individuate (tipologia, consistenza, condizioni, vetustà, stato attuale, ecc.) e degli eventuali futuri costi per l'asporto, lo smontaggio, l'organizzazione e la pubblicità necessari a consentire la commercializzazione degli stessi.

Per la valorizzazione di impianti, macchinari, attrezzature ed arredi si è fatto riferimento a diverse metodologie estimative e criteri di valutazione.

1) Il Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra i beni analizzati ed altri simili oggetto di recente compravendita.

Nell'applicazione del Metodo del Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.

2) Il Metodo del Costo che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche

ed utilità di quello considerato.

Tale valore è stato diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale/tecnologica, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnica-infortunistica, l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE), l'eventuale necessità di mantenere/ripristinare alcune attrezzature.

In particolare, il secondo metodo è stato applicato nel caso di beni per i quali è stato possibile acquisire sufficiente documentazione, ed è quindi stato possibile tenere conto dei seguenti aspetti:

- il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- il costo di rimpiazzo della funzione calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- il grado di conservazione e deperimento fisico;
- il grado di obsolescenza funzionale/tecnologica;
- la probabile età e la vita residua prospettabile;
- il rispetto della vigente normativa tecnica-infortunistica.

Per altri beni, in considerazione dell'assenza di targhette identificative e/o di documentazione tecnica specifica, si è fatto riferimento alla prima metodologia estimativa ed al confronto con beni simili.

La valutazione dei macchinari e delle attrezzature, indipendentemente dal metodo estimativo e dai criteri adottati, è stata principalmente

condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche" (essendo la maggior parte i beni non in funzione al momento dei sopralluoghi svolti). E' stato comunque possibile osservare alcuni beni durante le normali condizioni operative di lavoro (circostanza che in ogni caso non permette di attestarne inequivocabilmente la piena funzionalità).

Per tale motivo sono state esposte valorizzazioni di tipo "prudenziale", in considerazione della possibile presenza di vizi occulti non accertabili dal sottoscritto e del fatto che nel frattempo i beni, utilizzati in forza di un vigente contratto d'affitto di ramo d'azienda, potrebbero ulteriormente usurarsi o danneggiarsi.

Si precisa, inoltre, che le stime di seguito indicate sono riferite al più probabile "valore di realizzo" in caso di dismissione, con possibilità di riutilizzo solo parziale di materiali, impianti, attrezzature, arredi, impiegati in contesti riadattati di altre realtà produttive o allestiti presso altre sedi.

Per le giacenze di magazzino si è fatto riferimento ai singoli prezzi di listino comunicati dalla Società fallita e tutt'ora in uso per la valorizzazione dei prelievi eseguiti in forza del contratto d'affitto di ramo d'azienda.

0.3 Schematizzazione dei risultati.

Il risultato delle analisi eseguite ai punti precedenti ha consentito di elaborare tabelle di sintesi, nelle quali, per ogni singolo bene, sono stati indicati:

- il numero d'ordine, corrispondente al numero identificativo della targhetta apposta su ogni singolo bene;
- la descrizione del bene, con l'indicazione del tipo di bene e, se disponibili, della marca, del modello, di alcune caratteristiche

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- dimensionali, del numero di matricola e dell'anno di fabbricazione;
- la quantità, ossia il numero di pezzi aventi caratteristiche analoghe;
 - il prezzo unitario del singolo bene e l'importo complessivo del gruppo di beni;
 - il codice di riferimento fotografico delle immagini e delle fotografie presenti sul supporto informatico allegato alla presente relazione.

I beni mobili individuati si prestano ad essere venduti "singolarmente" oppure "in blocco".

La vendita dei cespiti in blocco unico pare la soluzione più auspicabile, poiché ridurrebbe tempi e costi di collocamento ed eliminerebbe le problematiche delle giacenze ed eventualmente degli smaltimenti a carico della Procedura fallimentare.

Pertanto, allo scopo di produrre un quadro estimativo esaustivo, si è proceduto alle seguenti valutazioni:

- Valutazione analitica dei beni mobiliari consistente nella determinazione del valore di stima di ogni cespite e riferita alla vendita per singoli beni;

- Valutazione "in blocco" dei beni mobili.

Nell'ipotesi di alienazione dei beni mobili "in blocco", considerata la tipicità di tale cessione e l'indubbia riduzione dei costi di gestione a carico della Procedura, è stato ritenuto opportuno applicare al valore complessivo di stima analitica una riduzione percentuale del 20%.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

Il compendio mobiliare della Società fallita "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione" consiste in numerosi beni connessi alle attività produttive svolte dalla stessa Società:

si tratta di impianti, automezzi, macchinari, attrezzature legati alle attività di cava ed edili, oltre ad arredi e strumenti posti negli annessi uffici ed alle giacenze di magazzino (inerti derivati dalle attività di frantumazione e selezione).

Impianti

Tra i beni di proprietà assumono particolare rilevanza gli impianti strettamente connessi all'attività estrattiva e di lavorazione di inerti che veniva svolta dalla Società fallita nei siti produttivi di Ghisalba (BG) e Cappella Cantone (CR).

Gli impianti di frantumazione e selezione, trattamento acque, produzione calcestruzzo e lavaggio siti in Ghisalba (BG) sono stati valorizzati in specifica perizia inerente i beni immobili posti nello stesso Comune.

Tale scelta è legata al fatto che, pur trattandosi di macchinari ed attrezzature generalmente individuati nella categoria dei "beni mobili", nel caso specifico è stata rilevata l'opportunità di valutare il complesso edificio di Ghisalba come un unico insieme: la presenza degli impianti attribuisce un valore aggiunto ai beni immobili trattati ed, analogamente, l'ipotesi di mantenere in sito gli attuali impianti annulla i costi di rimozione e trasporto delle componenti dell'impianto che, in caso contrario, influirebbero in

modo consistente sulla valorizzazione delle stesse componenti.

Al contrario, gli impianti presenti presso la cava di Cappella Cantone (CR), località Retorto (Ateg12), verranno valorizzati nel proseguo della presente relazione.

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Cappella Cantone (CR) e dalla stessa Società fallita è emerso che alla data odierna:

- la Società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione" non ha più la disponibilità delle aree di cava sulle quali sono posti gli impianti oggetto di analisi (a seguito di risoluzione dei relativi contratti d'affitto);
- il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cappella Cantone (CR) prevede per l'area sulla quale sorgono gli impianti una destinazione agricola, quindi incompatibile con le suddette installazioni;
- l'autorizzazione per l'attività estrattiva di sabbia e ghiaia, da svolgersi nella cava in oggetto è scaduta in data 06 marzo 2017 ed in data 06 marzo 2018 scadrà anche il termine per il completamento del recupero finale del sito.

Per tutti i motivi sopra esposti, nel caso specifico è stata ipotizzata una valorizzazione che tiene conto anche dei costi legati alla completa dismissione dell'impianto e trasferimento dello stesso in altro sito.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

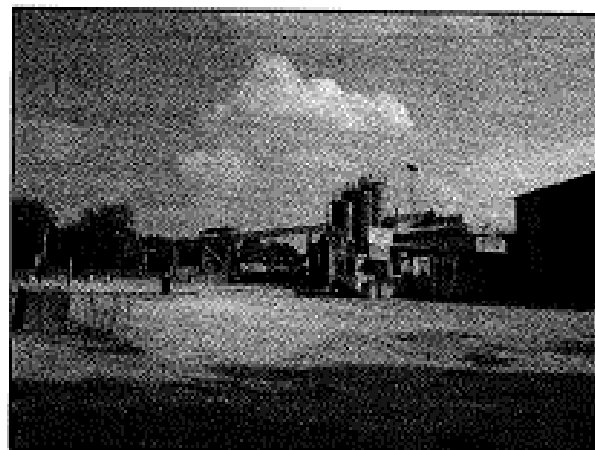
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Gli impianti in oggetto sono legati alla specifica attività svolta nella cava e comprendono [rif. Fotografie 1]:

- A. Impianto di frantumazione e selezione inerti naturali;
- B. Impianto di trattamento delle acque reflue dell'impianto e selezione degli inerti;
- C. Impianto di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi;
- D. Impianto per la produzione di calcestruzzo;
- E. Impianto di lavaggio delle autobetoniere
- F. Pesa a ponte



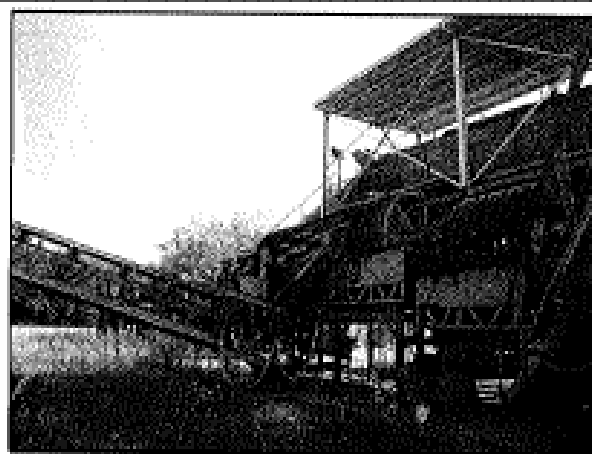
Vista aerea dell'impianto di frantumazione e selezione inerti



Impianto di frantumazione e selezione inerti



Impianto di frantumazione e selezione inerti

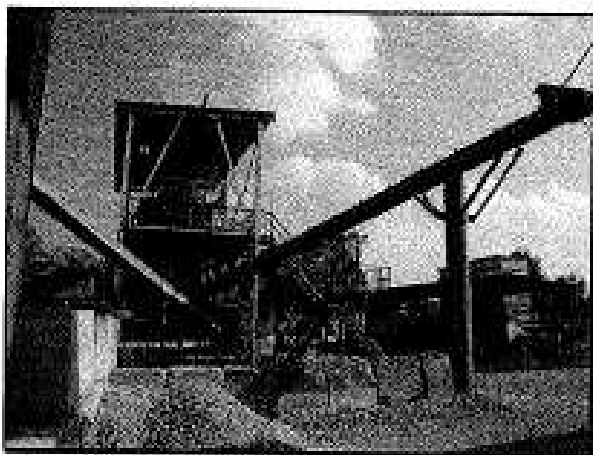


Impianto di frantumazione e selezione inerti

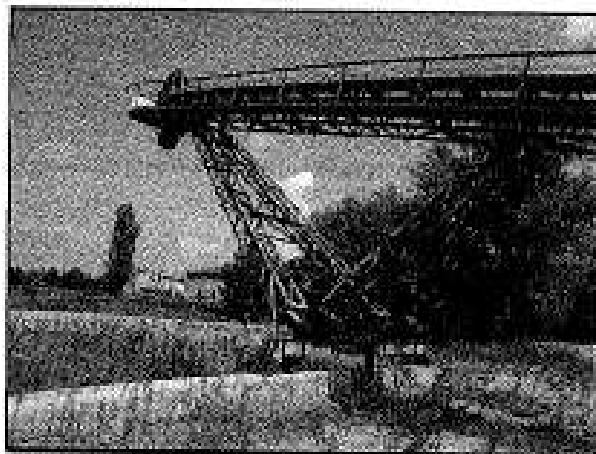
TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

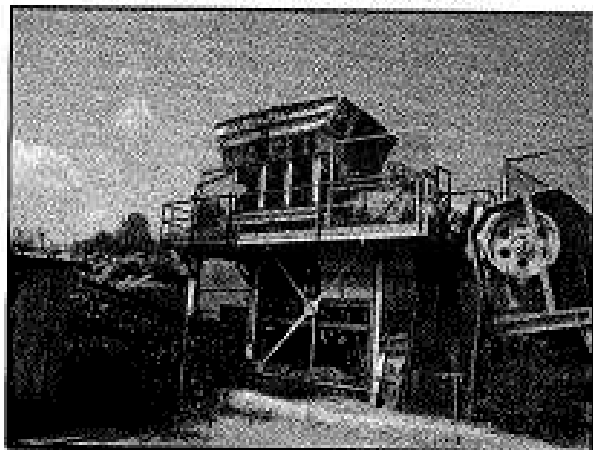
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato



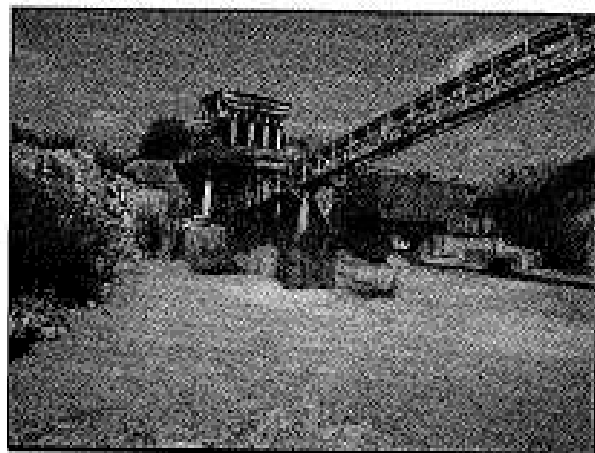
Impianto di frantumazione e selezione inerti



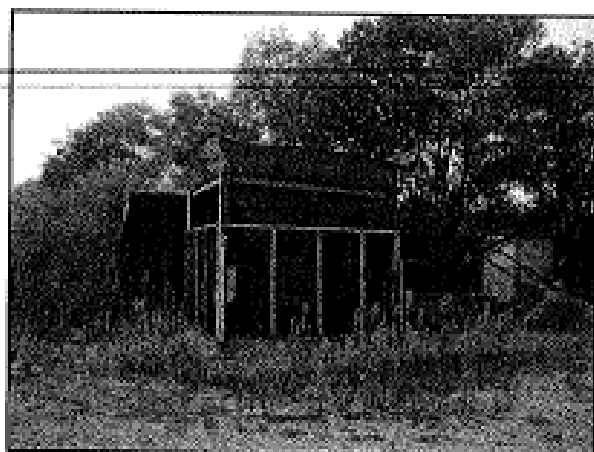
Impianto di frantumazione e selezione inerti



Impianto di frantumazione inerti



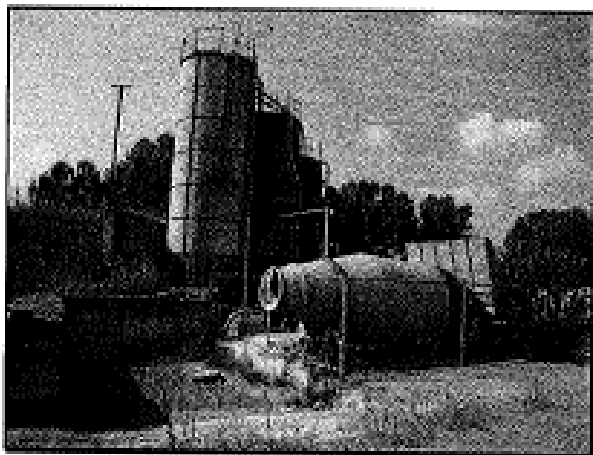
Impianto di frantumazione inerti



Impianto di selezione inerti



Impianto di selezione inerti



Impianto di lavaggio delle autobetoniere e impianto per la produzione del calcestruzzo



Pesa o ponte

I - Fotografie degli impianti

A. Impianto di frantumazione e selezione inerti naturali

L'impianto di lavorazione degli inerti realizza un ciclo per la selezione di sabbia e ghiaia di diverse pezzature.

È presente una tramoggia di carico per il materiale inerte; a copertura di questa vi è una griglia per la prima vagliatura del materiale che consente lo scarto a terra degli elementi aventi pezzatura superiore ai 200 mm.

Il materiale avente dimensioni idonee viene poi trasportato per mezzo di un nastro trasportatore ad un vaglio sgrassatore vibrante che separa il materiale con pezzatura compresa tra 0 e 30 mm, da quello avente pezzatura superiore a 30 mm.

Il materiale ottenuto segue poi due percorsi diversi in base alla pezzatura del materiale:

- il materiale con pezzatura superiore ai 30 mm viene temporaneamente stoccato in cumulo e successivamente, mediante pala gommata, caricato nella tramoggia di alimentazione di un mulino a martelli, con capacità da 20-70 ton/ora. Il materiale ottenuto può essere venduto

come "stabilizzato da frantumazione".

- Il materiale con pezzatura compresa tra 0 e 30 mm viene avviato, mediante nastro trasportatore, ad una vaglio rotante (lunghezza mm 3000 – diametro m 1800), dotato di un sistema di lavaggio che effettua un'ulteriore divisione del materiale nelle seguenti granulometrie:

0-8 mm;

8-30 mm.

- Il materiale con pezzatura inferiore a 8 mm, tramite due nastri trasportatori, viene avviato a due scolatrici per essere suddiviso in due pezzature:

0-3 mm (sabbia vagliata);

3-8 mm (sabbia).

La scolatrice da 0-10 mm ha una potenzialità da 30-40 mc/h, diametro ruota da mm 2500 e nastro di uscita da 25 mt;

La scolatrice-recuperatrice da 0-3 mm ha una potenzialità da 100 mc/h, diametro ruota da mm 2600 e nastro di uscita da 30 mt.

- Il materiale con pezzatura compresa tra 8 e 30 mm, tramite nastro trasportatore, viene avviato ad un vibrovaglio per essere suddiviso in due pezzature:

8-18 mm (ghiaietto);

18-30 mm (ghiaia).

Le varie tipologie di materiale vengono disposte in cumuli.

L'acqua in uscita dalle scolatrici viene avviata a vasche di decantazione, per essere separata dal limo e riutilizzata.

B. Impianto di trattamento delle acque reflue dell'impianto e selezione degli inerti

Le acque di lavaggio degli inerti, necessarie ad integrare le acque che vengono recuperate dall'impianto di selezione degli inerti, vengono prelevate da un pozzo e successivamente immesse nell'impianto di lavaggio dal quale fuoriescono per essere raccolte e convogliate nelle vasche di decantazione delle acque.

Dopo la prima fase di sedimentazione primaria del materiale più grossolano, l'acqua passa attraverso quattro vasche ed al termine del percorso di sedimentazione, le acque vengono prelevate tramite una pompa e rinviate, attraverso una tubazione, sino all'impianto di lavorazione, per essere messe nuovamente in circolo e reimpiegate per il lavaggio dei materiali inerti.

C. Impianto di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi

Le operazioni di recupero avvengono mediante l'impiego di un impianto di frantumazione costituito da:

tramoggia di carico da mc 15; alimentatore a carrello; vaglio vibrante sgrassatore da 700 x 1100 mm; frantoio a mascelle BRS 75-50-1; nastro trasportatore; separatore magnetico (deferizzatore) a nastro tipo SMO 22-

65-5; gruppo elettrogeno con motore da 360 Kw alimentato a gasolio.

Caratteristiche prestazionali:

- pezzatura massima di alimentazione mm 600;
- pezzatura di uscita dal frantoio 0-150 mm circa;
- produzione indicativa 60-70 mc/h.

Impianto di lavorazione è stato prodotto dalla ditta *MEB Impianti srl*.

D. Impianto per la produzione di calcestruzzo

Il ciclo produttivo è articolato nelle seguenti fasi.

- caricamento del materiale inerte, mediante l'impiego di una pala

meccanica, in 4 tramogge suddivise per differenti granulometrie.

- dosaggio delle quantità necessarie di materiale inerte ed invio direttamente in autobetoniera, mediante nastri trasportatori;
- trasferimento del cemento dai silos di raccolta alle autobetoniere, oltre all'acqua ed agli additivi previsti.

I silos di cemento sono collegati per mezzo di una tubazione ad un gruppo di depolverazione con filtro a tasche (per il contenimento delle polveri di cemento) – marca EKOS 2/58.

La cappa di contenimento delle polveri è posizionata alla bocca di carico dell'autobetoniera.

L'impianto è completo di sistema fluidificante.

E. Impianto di lavaggio delle autobetoniere

Le autobetoniere vengono lavate per mezzo di un impianto di tipo "Projeko-roller" che consente di recuperare gli inerti e riutilizzare l'acqua di lavaggio delle autobetoniere. Il sistema "Projeko-roller" è un impianto che funziona in modo simile ad un'autobetoniera, con la differenza che le ~~elicke interne non hanno la funzione di mescolare, ma di suddividere gli~~

aggregati dal cemento e convogliarli alla bocca dello scarico, mentre l'acqua sporca e la polvere di cemento confluiscono nella parte opposta.

I residui del calcestruzzo proveniente dalle autobetoniere, vengono convogliati alla tramoglia di carico ed inviati al tamburo di lavaggio.

Il tamburo di lavaggio separa i residui del calcestruzzo, scarica a terra tutti gli inerti contenuti nell'impasto (che vengono poi riutilizzati nel confezionamento del nuovo calcestruzzo) mentre l'acqua separata dagli inerti viene convogliata in una vasca di raccolta.

Quest'acqua viene poi riutilizzata come acqua di dosaggio, inviata

all'impianto di betonaggio o utilizzata come primo ciclo di lavaggio del tamburo delle autobetoniere prima della consegna del calcestruzzo.

F. Pesa a ponte

Prima dell'uscita degli automezzi dall'area è presente una pesa a ponte modulare in cemento con ponte realizzato in opera.

Non è stata consegnata la documentazione che attesti la marchiatura CE delle singole componenti, nonché dell'insieme.

La marcatura CE delle singole macchine, pur se necessaria, non è sufficiente a garantire la conformità dell'insieme, perché ai rischi delle singole macchine si aggiungono da valutare quelli derivanti dall'interfacciamento e dalle interferenze, che le rende solidali ai fini dell'applicazione prevista.

L'attuale normativa (Direttiva 2006/42/CE e s.m.i.) prevede che due o più macchine assemblate insieme per una specifica applicazione, o funzionalmente collegate (per cui l'operazione di una macchina influisce sulle macchine precedenti o successive), o coordinate da un unico sistema di controllo comune, costituiscono un "insieme";

Gli insiemi devono pertanto essere dichiarati conformi alle direttive pertinenti, essere marcati CE, essere corredati di un fascicolo tecnico comprendente la valutazione dei rischi, della dichiarazione di conformità e di un manuale di istruzioni. La persona che costituisce un insieme di macchine è considerata "costruttore" meglio il fabbricante dell'insieme, ed è responsabile di assicurare che l'intero sistema sia conforme ai requisiti di sicurezza e salute previsti dalla Direttiva Macchine e delle altre direttive applicabili.

Automezzi, macchinari, attrezzature

Nella categoria "automezzi, macchinari, attrezzature" sono compresi:

- gli autocarri per il trasporto di cose e persone;
- le gru e gli escavatori;
- i macchinari per il sollevamento ed il trasporto;
- le attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività di cava, di manutenzione dei macchinari;
- gli accessori per la movimentazione e la conservazione dei materiali (benne, cassoni, forche, cestelli, ecc.);
- le piccole e medie attrezzature: martelli demolitori/perforatori, seghe circolari, smerigliatrici, trapani, ecc.
- i generatori;
- alcuni materiali edili, pezzi di ricambio, scorte o rimanenze di cantieri conclusi.

La maggior parte degli automezzi e dei macchinari principali è legata all'attività estrattiva e di movimentazione degli inerti della Società (rif. *Fotografie 2*).

Una parte del parco macchine è mediamente recente e si trova in sufficienti condizioni anche se sono evidenti i segni di usura determinati dall'impiego intensivo e dalla generale mancanza di manutenzione.

Sono comunque presenti diversi automezzi e macchinari particolarmente datati, non più funzionanti ed in stato di disuso.

Questi fattori consentono di ipotizzare una discreta commerciabilità solo per una parte degli elementi raggruppati in questa categoria.

Pertanto, sono state applicate valorizzazioni di tipo "prudenziale", in

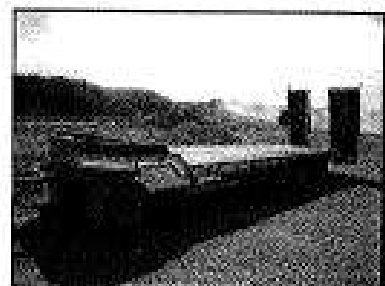
considerazione anche del fatto che nel frattempo i mezzi e le attrezzature potrebbero continuare ad essere utilizzati e quindi ulteriormente usurarsi o danneggiarsi.



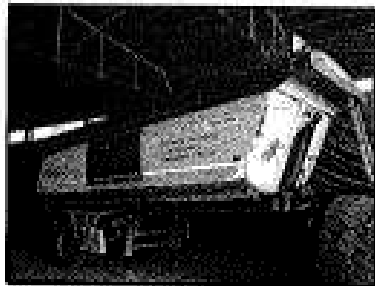
N. ordine 3



N. ordine 7



N. ordine 8



N. ordine 11



N. ordine 14



N. ordine 20



N. ordine 21



N. ordine 24



N. ordine 26



N. ordine 33



N. ordine 39

N. ordine 35

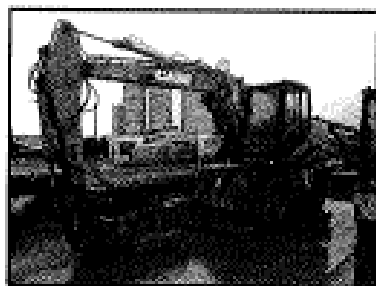


N. ordine 40

N. ordine 38



N. ordine 41



N. ordine 42



N. ordine 44



N. ordine 45



N. ordine 46



N. ordine 47



N. ordine 48



N. ordine 49



N. ordine 51



N. ordine 52

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 125/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



N. ordine 53



N. ordine 58



N. ordine 59



N. ordine 60



N. ordine 66



N. ordine 68

2 - Fotografie di automezzi e macchinari

Le attrezzature sono datate e già oggetto di un prolungato utilizzo (rif. Fotografie 3).

Una parte delle stesse, inoltre, pur tutt'ora in uso e funzionante, è priva delle previste marchiature CE e delle certificazioni necessarie a garantirne una commercializzazione all'interno della Comunità Europea.

Per alcuni macchinari è stato difficile anche reperire valori storici e indicazioni circa le caratteristiche tipologiche e costruttive, l'epoca di fabbricazione e di acquisto.

Tutti gli elementi sopra elencati sono stati attentamente ponderati in sede di valorizzazione delle singole componenti, ed anche nei casi in cui non è stato possibile reperire informazioni dettagliate inerenti le singole macchine, si sono applicati deprezzamenti legati alle caratteristiche fisico-visive riscontrate (effetti dell'usura e dell'uso, corrosioni, ossidazioni, ecc.)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

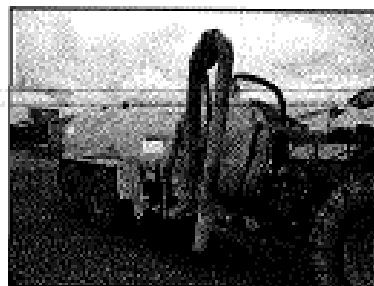
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

ed all'obsolescenza tecnologica (in funzione all'innovazione intervenuta negli anni e nella conseguente scoperta di metodologie di produzione più economiche o funzionali).

A fronte di tali svalutazioni è stata accertata la parziale appetibilità commerciale di una parte degli articoli, anche in considerazione dell'attuale situazione economica che privilegia la commercializzazione di beni usati nei paesi extra-Comunitari ed il mercato dei pezzi di ricambio. Settori, all'interno dei quali anche le attrezzature obsolete o non funzionanti acquisiscono un seppur minimo valore.

Sono presenti anche alcuni materiali e componenti edili, perlopiù costituiti da rimanenze di cantieri ormai conclusi.

Per alcuni materiali ed attrezzature sono state applicate anche svalutazioni pari al 100%, poiché i costi di asporto e smaltimento delle componenti non recuperabili sono da considerarsi compensati con l'eventuale limitato valore di parte degli stessi.

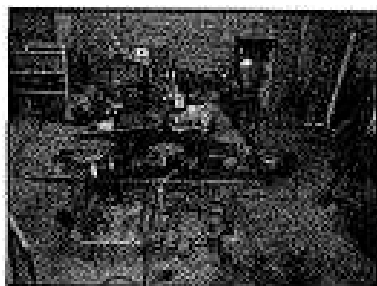
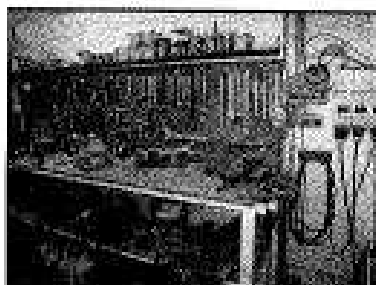
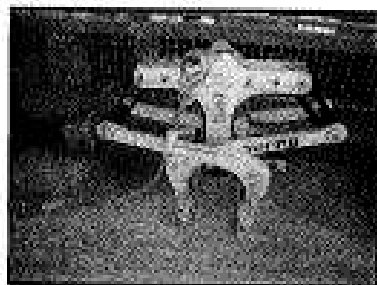
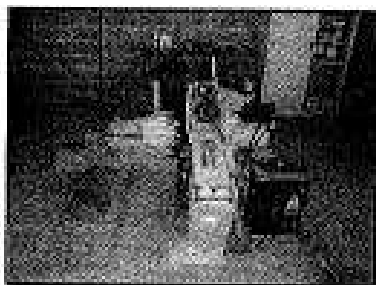
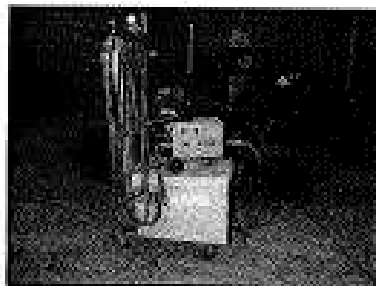


Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax – 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod. Fisc. LCT RSE 72/04 GB56A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 133/2017

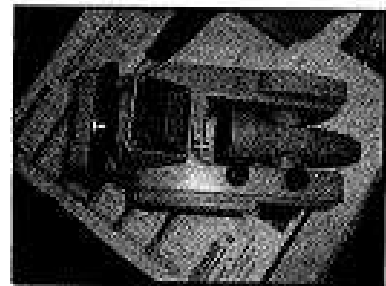
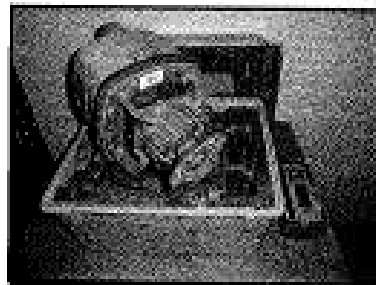
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



3 – Fotografie delle attrezzature e dei materiali

Arredi ed attrezzature per l'ufficio

Tali beni sono alcuni arredi (scrivanie, armadi, sedute, ecc.) ed attrezzature (stampanti, computer, ecc.) di competenza degli uffici della Società (rif. Fotografie 4).

Salvo un numero limitato di casi, si tratta di componenti datate e di limitato pregio.

Per gli arredi, il limitato valore di mercato di alcuni pezzi è ulteriormente penalizzato dall'elevato rischio di comprometterne l'integrità durante le operazioni di smontaggio ed asporto.

Per le attrezzature, tenuto conto della rapida evoluzione tecnologica del settore e dell'impossibilità di accertare l'effettiva funzionalità dei singoli

beni, si ritiene probabile una commercializzazione esclusivamente in funzione del possibile ricondizionamento o rigenerazione degli stessi. L'appetibilità di tali attrezzature è quindi limitata a specifici addetti operanti nel settore della riqualificazione delle strumentazioni elettroniche usate.



4 – Fotografie di arredi ed attrezzature per l'ufficio

Giacenze di magazzino

Presso i siti produttivi in cui operava la Società fallita sono presenti diversi cumuli di materiale inerte: sabbia, ghiaia, limi, aggregati riciclati e macerie presumibilmente legate all'attività di recupero di rifiuti non pericolosi.

Non è stato possibile individuare univocamente i materiali di pertinenza della Società fallita rispetto a quelli dell'attuale Società operante in forza di contratto d'affitto di ramo d'azienda. Per tale motivo, per una indicativa valorizzazione dei depositi di materiali inerti si è fatto riferimento a quanto contenuto nel suddetto contratto d'affitto ed ai documenti contabili forniti, inerenti i prelievi di magazzino degli ultimi mesi.

Ai fini della valorizzazione delle giacenze di magazzino si è fatto riferimento ai singoli prezzi di listino comunicati dalla Società fallita e tutt'ora in uso per la valorizzazione dei prelievi eseguiti in forza del contratto d'affitto di ramo d'azienda.

=====

Il complesso dei beni mobili analizzati è frazionabile in quattro categorie,

ciascuna caratterizzata da differenti metodi di valutazione e con possibilità di collocazione in specifici settori del mercato:

- A. Beni oggetto di contratto d'affitto;
- B. Beni oggetto di pignoramento;
- C. Beni oggetto di contratti di leasing;
- D. Beni residui, non oggetto di contratto d'affitto.

Per meglio comprendere la tipologia dei beni che sono stati valorizzati, ciascuna delle suddette categorie verrà descritta nel dettaglio nei successivi paragrafi.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

A) Beni oggetto di contratto d'affitto

Attualmente il complesso immobiliare in cui sono posti i beni è occupato da n. 2 diverse Società:

- Società [REDACTED] con sede a Bergamo – cod. fisc. [REDACTED] in forza di un contratto di affitto d'azienda stipulato con la "Testa Battista & C. s.r.l.", in data 28 dicembre 2016, davanti al Notaio Giammatteo Rizzonelli di Capriolo (BS), n. 30041 rep. e n. 20364 racc., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 11 gennaio 2017 al n.1075, serie IT e successive modifiche ed integrazioni;
- Società [REDACTED] in forza di un contratto di locazione stipulato in data 29 febbraio 2016 di cui non si conoscono gli estremi di registrazione.

Con riferimento al primo contratto d'affitto d'azienda stipulato con [REDACTED] del 28 dicembre 2016 sono state convenute le seguenti condizioni:

-
- il contratto d'affitto comprende sia beni immobili oggetto di separata perizia sia una parte consistente dei beni mobili trattati (impianti macchinari, attrezzature, ecc.), rapporti contrattuali in essere e relativi diritti afferenti l'attività espletata dalla società "Testa Battista & C. s.r.l.", autorizzazioni all'esercizio delle attività concesse dalle autorità competenti;
 - il canone di locazione pattuito tra le Parti è pari ad Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00) oltre I.V.A. per ogni mese, con rate anticipate da pagarsi entro il giorno 20 (venti) di ogni mese a partire dal 20 gennaio 2017;

- il contratto ha durata di 48 (quarantotto) mesi a partire dal 01 gennaio 2017, e si rinnoverà di un ugual periodo, salvo il caso in cui una delle Parti non comunichi all'altra l'intenzione a non rinnovare il contratto, con un preavviso di 3 (tre) mesi dalla data di scadenza;
- l'affittuario [REDACTED] ha facoltà di recedere dal Contratto in ogni momento, anche senza giusta causa, con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni, previa comunicazione con raccomandata A/R;
- la società [REDACTED] potrà prelevare le materie prime (mistone naturale di cava, materiale inerte lavorato, ecc.) del "magazzino", previa pagamento alla "Testa Battista & C. s.r.l." del relativo corrispettivo.

Alla data di sottoscrizione del contratto, le materie prime presenti erano state valutate pari ad Euro 184.275,00.



Il contratto tra [REDACTED] "Testa Battista & C. s.r.l." sopra richiamato è stato successivamente integrato con atto di "Modifica consensuale di contratto d'affitto d'azienda" sottoscritto in data 13 febbraio 2017, davanti al Notaio Gianmatteo Rizzonelli di Capriato (BS) al n.30324 rep. e n.20537 racc., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 17 febbraio 2017 al n.6735, serie 1T. Con l'atto integrativo sono stati inseriti nel contratto anche un elenco dei mezzi non immatricolati e delle attrezzature facenti parte dell'affitto d'azienda, la descrizione degli impianti utilizzati a Ghisalba (BG) e a Cappella Cantone (CR), e la rettifica del numero di targa di un automezzo.

A seguito della Sentenza di Fallimento della società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione", il contratto di affitto di azienda è stato ulteriormente integrato e modificato, con atto di "Modifica consensuale di contratto di

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

affitto di azienda", nel quale sono state apportate le seguenti modifiche:

- la possibilità di risoluzione del contratto da parte dell'Affittante in caso di mancato pagamento di 5 (cinque) rate, anche non consecutive, del canone d'affitto;
- la possibilità di risoluzione del contratto in caso di impedimento da parte della pubblica amministrazione e/o autorità competenti alla vettura all'Affittuaria delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività, unicamente per cause non imputabili alla stessa;
- la facoltà per l'Affittante di recedere dal Contatto in ogni momento, senza riconoscimento a favore dell'Affittuaria di indennizzo o riconoscimento alcuno;
- la rettifica della targa di un automezzo.

Al contrario, oggetto del secondo contratto di locazione, stipulato con la società [REDACTED]

è l'affitto di:

- una porzione della particella identificata con il mappale 4479 (per una superficie di 2370 mq) adibita a deposito degli automezzi;
- un ufficio di circa 10 mq e l'area sottostante al serbatoio esterno, ubicati sul mappale 4480.

In forza di un successivo contratto di affitto di azienda la società [REDACTED] ha affittato l'azienda alla società [REDACTED] con sede a Bergamo. Il contratto è stato autentificato in data 24 ottobre 2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 03 novembre 2016 al n.45517, serie 11.

I beni oggetto di contratto d'affitto verranno successivamente analizzati in

due distinte tabelle:

A1) Impianti, macchinari, attrezzature, automezzi, arredi di pertinenza del complesso produttivo di Ghisalba (BG), oggetto di contratto d'affitto;

A2) Impianti, macchinari, attrezzature, arredi di pertinenza del complesso produttivo di Cappella Cantone (CR), oggetto di contratto d'affitto.

Tutto ciò premesso e considerato, il valore di possibile alienazione di singoli impianti, attrezzature, macchinari, ecc. della "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione" è schematizzato nelle allegate Tabelle A1 e A2 ed è complessivamente definibile pari a:

A1) Euro 607.978,00 A2) Euro 160.700,00

Nell'ipotesi di alienazione dei beni "in blocco", considerata la tipicità di tale cessione e l'indubbia riduzione dei costi di gestione a carico della Procedura (spese legate alle singole trattative, costi di deposito e sorveglianza, progressiva svalutazione dei beni con il passare del tempo, ecc.), tenuto conto anche dell'elevato rischio di "inveniguto" di alcune delle componenti analizzate, è stata applicata una riduzione percentuale del 20% al valore complessivo di stima analitica dei singoli beni.

Il valore di possibile alienazione di impianti, macchinari, attrezzature, automezzi, scaffalature, contenitori, accessori "in blocco" è pari a:

A1) Euro 486.382,40 A2) $\frac{2}{3}$ Euro 128.560,00

B) Beni oggetto di pignoramento da parte di terzi

Alcuni dei beni inseriti nel suddetto contratto d'affitto risultano oggetto di

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

pignoramenti mobiliari a favore di terze Società.

Tali beni sono stati valorizzati in specifica tabella nella quale è stato indicato anche il soggetto che ha promosso il pignoramento:

B) Macchinari pignorati, oggetto di contratto d'affitto.

Il valore di possibile alienazione di singoli macchinari pignorati, valutati liberi da formalità pregiudizievoli, è schematizzato nell' allegata Tabella B ed è complessivamente definibile pari a:

B) Euro 83.000,00

Nell'ipotesi di alienazione dei beni "in blocco", valgono le stesse considerazioni espresse al paragrafo precedente e, pertanto, è stata applicata una riduzione percentuale del 20% al valore complessivo di stima analitica dei singoli beni:

B) Euro 66.400,00

C) Beni oggetto di contratti di leasing

Una parte dei beni analizzati è oggetto di diversi contratti di locazione finanziaria con le 

Entrambe le Società hanno già avanzato "domanda di rivendicazione di beni".

Tali beni sono stati inventariati nella tabella denominata:

C) Macchinari oggetto di contratti di leasing.

Tra i beni oggetto di contratto di leasing non è stato rinvenuto un "Escavatore Caterpillar modello D8T", oggetto denuncia di "appropriazione indebita ed insolvenza fraudolenta" di cui al verbale di

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

querela orale del 07 dicembre 2016 sporta presso la Stazione dei Carabinieri di Martinengo (BG).

D) Beni residui, non oggetto di contratto d'affitto

Pochi beni rinvenuti non appartengono ad alcuna delle categorie sopra elencate e, pertanto, sono stati inseriti nella tabella denominata:

D) Beni residui, non oggetto di contratto d'affitto.

Il valore di possibile alienazione di singoli beni residui è schematizzato nell'allegata Tabella D ed è complessivamente definibile pari a:


D) Euro 4.080,00

Nell'ipotesi di alienazione dei beni "in blocco", valgono le stesse considerazioni esposte ai paragrafi precedenti e, pertanto, è stata applicata una riduzione percentuale del 20% al valore complessivo di stima analitica dei singoli beni:

D) Euro 3.264,00

E) Giacenze di magazzino, oggetto di contratto d'affitto

Nell'allegato "AM" del contratto d'affitto stipulato con la società 

 la valorizzazione del materiale presente in cava (materiali inerti, ghiaia, limi, sabbia, aggregati riciclati, ecc.), alla data del 31 dicembre 2016, viene determinata in Euro 184.275,00.

In base alla documentazione fornita, nel corso dei mesi successivi e fino al 30 settembre 2017, il materiale è stato oggetto di n. 2 prelievi, rispettivamente di importo pari ad Euro 6.950,00 ed Euro 2.550,00.

In sostanza, il valore del materiale presente in cava alla data del 30 settembre 2017 è indicativamente valorizzabile come segue:

Giacenza al 31/12/2016	Prelievo n. 1 da dedurre	Prelievo n. 2 da dedurre	E) Giacenza al 30/09/2017
Euro 184.275,00	Euro 6.950,00	Euro 2.550,00	Euro 174.775,00

Si sottolinea che il magazzino potrebbe essere oggetto di ulteriori prelievi in forza di contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato con la Società [REDACTED] pertanto, l'effettiva consistenza dello stesso alla data di un'eventuale cessione a terzi dovrà essere valutata nel dettaglio.

Nell'ottica di una liquidazione totale delle giacenze residue di materiali è stata ipotizzata una svalutazione pari al 20%, legata alla convenienza economica di procedere ad una vendita "in blocco" dei beni (per evitare il prolungamento dei tempi di alienazione, i relativi costi ed il rischio di invenduto da parte della Procedura fallimentare):

E) Euro 139.820,00

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 133/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

RIEPILOGO

Riepilogando, il valore complessivo dei beni mobili (valutati singolarmente ed "in blocco") visionati nel corso dei sopralluoghi eseguiti è schematizzabile come da tabella che segue:

COD.	BENI MOBILI	TOTALE VALUTAZIONE ANALITICA DEI SINGOLI BENI (Euro)	TOTALE VALUTAZIONE PER VENDITA "IN BLOCCO" (Euro)
A1	Impianti, macchinari, attrezzature, automezzi, arredi di pertinenza del complesso produttivo di Ghisalba (BG), oggetto di contratto d'affitto	607.978,00	486.382,40
A2	Impianti, macchinari, attrezzature, arredi di pertinenza del complesso produttivo di Cappella Cantone (CR), oggetto di contratto d'affitto	160.700,00	128.560,00
B	Macchinari pignorati, oggetto di contratto d'affitto	83.000,00	66.400,00
C	Macchinari oggetto di contratti di leasing	//	//
D	Beni residui, non oggetto di contratto d'affitto	4.080,00	3.264,00
E	Giacenze di magazzino, oggetto di contratto d'affitto (**)	174.775,00	139.820,00
	TOTALE	1.030.533,00	824.426,40

(**) Valorizzazione della situazione al 30/09/2017. Da tale data il magazzino potrebbe essere stato oggetto di affitti (parziali) in forza di contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato con la Società

Tabella riepilogativa delle valorizzazioni dei beni mobili

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che le conclusioni contenute nella presente relazione devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni di seguito riepilogate:

- il presente elaborato peritale e la relativa stima, basati sulle verifiche effettuate e sul controllo della documentazione reperita, devono intendersi strettamente ed esclusivamente legati ai dati e alle informazioni ricevute, oltre che riferiti unicamente alla data in cui sono state effettuate le singole indagini;
- gli importi esposti, trattandosi di valori previsionali medi ordinari, potranno anche discostarsi dal prezzo di effettiva negoziazione legata ad una eventuale reale trattativa, dipendente non solo dalle mutevoli e imprevedibili condizioni di mercato, ma anche e soprattutto da fattori soggettivi, quale, ad esempio, la differente capacità negoziale delle Parti;
- la probabilità di cessione dei beni è subordinata ad un'efficace attività pubblicitario / divulgativa, con possibilità di negoziazione del prezzo di vendita che, nel rispetto dell'esigenza di massimo profitto da garantire alla massa dei creditori, tenga conto anche dell'incidenza negativa dei costi fissi di gestione dei beni (es. occupazione locali di deposito, ecc.) qualora i tempi di cessione dovessero prolungarsi;
- gli importi esposti sono stati determinati nell'ottica di una "vendita forzata" che comporta l'esistenza di importanti limitazioni nella commercializzazione: la mancanza di garanzia per vizi e difetti, l'impossibilità di visionare nel dettaglio l'intero compendio di beni, le tempistiche limitate, le trattative condizionate dagli obiettivi della Procedura concorsuale, l'incidenza dei costi di gestione ed

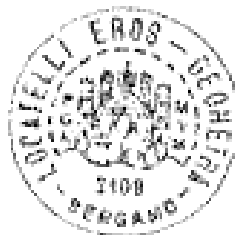
organizzazione delle aste immobiliari, la repentina svalutazione dei beni in conseguenza del susseguirsi delle aste, le difficoltà di investimento ed il mancato immediato godimento del bene eventualmente acquisito, ecc.;

- per una proficua commercializzazione degli immobili, in ogni caso, dovrà essere garantita la possibilità di disporre di un ragionevole lasso di tempo, che consenta di condurre una trattativa equilibrata.

Bonate Sopra (BG), 10 novembre 2017

Il perito,

Geom. Eros Locatelli



ALLEGATI:

Tabella A1) Impianti, macchinari, attrezzature, automezzi, arredi di pertinenza del complesso produttivo di Ghisalba (BG), oggetto di contratto d'affitto.

Tabella A2) Impianti, macchinari, attrezzature, arredi di pertinenza del complesso produttivo di Cappella Cantone (CR), oggetto di contratto d'affitto.

Tabella B) Macchinari pignorati, oggetto di contratto d'affitto.

Tabella C) Macchinari oggetto di contratti di leasing.

Tabella D) Beni residui, non oggetto di contratto d'affitto.

Fotografie (su supporto informatico).

Geom. Eras Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax: 035/99.26.21 – E-mail: eras.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

PAGINA VUOTA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento n. 123/2017

"TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

TABELLA A1

**IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, AUTOMEZZI,
ARREDI DI PERTINENZA DEL COMPLESSO PRODUTTIVO DI
GHISALBA (BG), OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO**

Tecnico incaricato: Geom. Eros Locatelli
iscritto all'Albo della Provincia di Bergamo al n. 3108
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n. 197
C.F. LCT RSE 72L04 G856A - P.IVA 03827460167

con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
telefono- fax: 035 992621
email: eros.locatelli@gmail.com

A1) IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, AUTOMEZZI, ARREDI DI PERTINENZA DEL COMPLESSO PRODUTTIVO DI GHISALBA (BG), OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO					
NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. DESCR.
1	AUTOCARRO 3 ASSI MERCEDES-BENZ, MOD. ACTROS, targa DE512XJ, anno 2006	1	€ 18.000,00	€ 18.000,00	2950-2952-2955
2	AUTOGARTICOLATO MERCEDES-BENZ, MOD. 2650, targa C2806EA, anno 2006	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	2791-2792-2794
3	AUTOCARRO 3 ASSI MERCEDES-BENZ, MOD. ACTROS, targa DE510XJ, anno 2006	1	€ 18.000,00	€ 18.000,00	2944-2945-2946-2948
4	AUTOCARRO 3 ASSI MERCEDES-BENZ, MOD. ACTROS, targa DE511XJ, anno 2006	1	€ 18.000,00	€ 18.000,00	2953-2954-2953
5	AUTOCARRO 4 ASSI MERCEDES-BENZ, MOD. ACTROS 4144, targa DR673OR, anno 2008	1	€ 24.000,00	€ 24.000,00	3708-3709-3711-3713-3715
6	AUTOCARRO 2 ASSI MERCEDES-BENZ, MOD. AXOR 1843, targa BE271WX, anno 1999	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	3050-3052-3054
7	AUTOCARRO 2 ASSI MERCEDES-BENZ, MOD. ATEGO 1217, targa BH832WL, KM 184.000 circa, anno 2000	1	€ 11.000,00	€ 11.000,00	2741-2743-2744
8	RIMORCHIO FGM CAR, MOD. FGM320L85, targa AC66072, anno 2000	1	€ 8.000,00	€ 8.000,00	3028-3029-3030-3033-3034-3035
9	RIMORCHIO (PIANALE CON RAMPE) OCM (OFFICINE COSTRUZIONI MECCANICHE), TIPO RP300M - PORTATA 21,8 T, targa B0124795, anno 1990	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	2797-2798-2799
10	SEMRIMORCHIO (PIANALE CON RAMPE) C.T.S. SPA, TIPO SRT47F, OMLOG. OM00926ESTO1 ZAM9RT47FA0A02967, targa BDC25970, anno 1991	1	€ 12.000,00	€ 12.000,00	2801-2802-2804-2805
11	SEMRIMORCHIO (CASSONE RIBALTABILE CON TELO IN PVC), ZORZI, MOD. 47 S, targa AB09694, anno 1999	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	2956-2957
12	PALA GOMMATA BENFRA (TERNI), targa BGAE94B, anno 1991	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00	3231-3234-3235
13	AUTOMEZZO, FIAT PUNTO, MODELLO VAN MULTJET, targa DA915PP, anno 2005, KM 309.000 circa	1	€ 300,00	€ 300,00	2738-2739
14	AUTOMEZZO, FIAT PUNTO, MODELLO VAN MULTJET, targa DA916PP, anno 2008, KM 284.000 circa	1	€ 300,00	€ 300,00	2775-2776-2777
15	AUTOMEZZO, FIAT PUNTO, MODELLO VAN, targa DA917PP, anno 2005	1	€ 300,00	€ 300,00	2752-2751-2753
16	AUTOMEZZO PICK UP, FIAT STRADA, targa DA912PP, anno 2005	1	€ 1.300,00	€ 1.300,00	2733-2734-2735
17	FURGONE MERCEDES SPRINTER 313, targa BX496WM, anno 2001, KM 383.000 circa. ATTREZZATO, COMPLETO DI GENERATORE LOMBARDINI 6 LD 435, CRIC SOLLEVATORE, COMPRESSORE ALIY 56 LT, CASSETTIERE, SCAFFALI, AVVOLGITORE TUBO ARIA, TRAPANO MARITA, MOD. BL1013, SERIE DI CHIAVI, CACCIAVITI, ATTREZZO MOLTIPLICATORE DI FORZA, BANCO DA LAVORO CON MORSA	1	€ 3.500,00	€ 3.500,00	3259-3260-3262-3265-3266-3267-3268-3271-3272-3273-3274-3275-3277-3278-3279-3281
18	AUTOCARRO MITSUBISHI, targa CG691BF, anno 2003	1	€ 3.500,00	€ 3.500,00	2579-2580-2582
19	AUTOCARRO PICK UP NISSAN 4X4 - 2,5 DI, targa CM676NV, anno 2004, KM 299.500 circa	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00	da 2965 a 2968
20	AUTOCARRO MERCEDES, MOD. 308D, targa AW108PY	1	€ 0,00	€ 0,00	2765
21	AUTOCARRO MITSUBISHI, MODELLO CANTER 3C13D, targa DB413XJ, anno 2005	1	€ 5.500,00	€ 5.500,00	2571-2572
22	AUTOMEZZO PICK UP, FIAT STRADA, targa BS681WR, anno 2001, KM 173.000 circa	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	2728-2729-2730

NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. DISC.
23	AUTOMEZZO PICK UP, FIAT STRADA, MOD TD.70, targa BM591EN, anno 2000	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	2636-2637-2638
24	FURGONE MERCEDES, MODELLO SPRINTER, targa CG221BC, anno 2002, KM 254.000 circa, ATTREZZATO, COMPLETO DI CRIC SOLLEVATORE, MOLTIPLICATORE DI FORZA, SERIE DI CHIAVI, CASSETTONI PORTA ATTREZZI, BANDO DA LAVORO CON MORSA	1	€ 3.500,00	€ 3.500,00	da 2687 a 2690
25	AUTOMEZZO FIAT FIORINO, targa BM47ES, anno 2000	1	€ 0,00	€ 0,00	2755-2757
26	AUTOMEZZO PICK UP, FIAT STRADA JTD, targa GA942PP, anno 2005	1	€ 1.300,00	€ 1.300,00	2746-2747-2748
27	AUTOCARRO MERCEDES, MOD. CDI, targa BV042VR, anno 2001	1	€ 0,00	€ 0,00	2767-2768
28	AUTOCARRO MERCEDES, MOD. 312D, targa AY066KP, anno 1998	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	da 3247 a 3250
29	AUTOCARRO MITSUBISHI, targa CL611LT, anno 2004, KM 185.000 circa	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00	2903-2904-2905
30	AUTOCARRO MITSUBISHI, targa CM025PF, anno 2004	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00	2574-2575-2577
31	AUTOCARRO MITSUBISHI, MODELLO CANTER 3C13D, targa DB442XJ, anno 2006	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	2759-2760-2761
32	AUTOCARRO MITSUBISHI, MODELLO CANTER 3C13D, targa DH305QP, anno 2007	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00	2931-2935
33	AUTOMEZZO PICK UP, TOYOTA HILUX, targa ED642WJ, anno 2007	1	€ 9.000,00	€ 9.000,00	3718-3719-3720-3722
34	TERNA, FIAT KOBELCO, MOD. B100-4PT, targa AFW265, anno 2006	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00	3725-3727-3730
35	AUTOVETTURA MERCEDES-BENZ, MOD. C200 CDI, targa FC929RS, KM 544.000 circa, anno 2005	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00	3004-3005
36	AUTOVETTURA FIAT DOBLO' MULTIJET, targa D5962VS, anno 2008, KM 234.700 circa	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00	2782-2784
37	ESCAVATORE CINGOLATO CASE CX350, targa BG00771, anno 2005, ore di lavoro 16795 circa - OGGETTO DI PIGNORAMENTO MOBILIARE A FAVORE DI "COMBUSTIBILI/FERRARI DI FERRARY GIACOMINI"	1			Bene pignorato - rif. Tabella "B- Macchinari pignorati, oggetto di contratto d'affitto"
38	PALA GOMMATA CASE, MOD. 921C, targa ABB533, anno 2004, N. telaio JEE0156230, COMPLETA DI SISTEMA DI PESATURA A BORDO MACCHINA	1	€ 28.000,00	€ 28.000,00	2973-2974-2975-2977
39	PALA GOMMATA CASE, MOD. 921C/2, targa AFM334, anno 2005, N. telaio JEE0156494	1	€ 28.000,00	€ 28.000,00	2994-2997-2998-2999
40	TRATTRICE AGRICOLA LANDINI, MOD. LEGEND 145 TDI, targa AY822D, anno 2005, KM 37.600 circa	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00	2809-2810-2811
41	SOLLEVATORE TELESCOPICO MERLO, MODELLO P40.16K, targa AFP306, anno 2006, N. telaio B6124663	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00	2923-2925-2928
42	ESCAVATORE GOMMATO CASE, MOD. WX150, targa ADK369, anno 2003, ore di lavoro 14.600 circa	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00	2893-2895-2896
43	MINIPALA CASE, MOD.1640-1, targa AAK496, anno 2000	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00	4902-4903
44	MINIPALA GEHLMAX, MODELLO 5635, targa AHR441	1	€ 6.000,00	€ 6.000,00	2585-2586

NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. DSC0
45	RULLO COMPRESSORE MONOTAMBURO BOMAG, MOD. 212 D-3, targa ACA775, anno 1999, ore di lavoro 5.000 circa	1	€ 16.000,00	€ 16.000,00	2851-2852-2853
46	TERNA CASE, MODELLO 590 SUPER LE, targa ACM425, N. SERIE 50208995, anno 2001, ore di lavoro 8.000 circa	1	€ 14.000,00	€ 14.000,00	2859-2860
47	ESCAVATORE GINGOLATO CASE CX 75SR, anno 2003	1	€ 16.000,00	€ 16.000,00	2593-2594
48	BULLDOZER NEW HOLLAND, MODELLO D150	1	€ 30.000,00	€ 30.000,00	2596-2597-2598
49	ESCAVATORE GINGOLATO HYUNDAI, MODELLO ROBEX 320 NLC-7 - - OGGETTO DI PIGNORAMENTI MOBILIARI A FAVORE DI "COMUNE DI GMSALBA" E "G.R.R. MOTORI S.R.L."	1		Bene pignorato - rif. Tabella "B-Macchinari pignorati, oggetto di contratto d'affitto"	2601-2602-2604-2605
51	DUMPER PERLINI, MODELLO DP 405, N. FABBRICA 972405/12.02, anno 2002, ore di lavoro 16.200 circa - OGGETTO DI PIGNORAMENTO MOBILIARE A FAVORE DI "QUALITY SYSTEM AUDITORI DI M. MARASCULLO PAOLO"	1		Bene pignorato - rif. Tabella "B-Macchinari pignorati, oggetto di contratto d'affitto"	2672-2675-2676-2677
52	PALA GOMMATA CATERPILLAR, MOD. 900 G serie 2	1	€ 45.000,00	€ 45.000,00	2911-2915-2917
53	MINIESCAVATORE CASE, MOD. CX16, ore di lavoro 5.115 circa	1	€ 4.500,00	€ 4.500,00	3009-3010-3012
54	FRANTOIO MOBILE GASPARIN IMPIANTI, MOD. F1180CV EVEREST - CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA CON SELMABIEPME LEASING S.P.A. - N. 30097634/001	1		Bene oggetto di contratti di locazione finanziaria - rif. Tabella "C-Macchinari oggetto di contratti di leasing"	3014-3015-3020-3021-3022-3024-3025-3026
55	GRU A TORRE LIEBHERR, MOD. 93LC, CON CONTRAPPESI, PORTATA 2.500 KG CON SBRACCIO 20,6 M - PORTATA 1.320 KG CON SBRACCIO 33 M	1	€ 11.000,00	€ 11.000,00	3038- da 3041 a 3045 -3047
56	PIATTAFORMA ELEVABILE JLG LIFT, MOD. 450AJ, anno 1999, PORTATA MASSIMA 3.450 KG	1	€ 9.000,00	€ 9.000,00	3236-3238-3240-3242
57	MACCHINA SPARGIBILE TRAINATA BEZZECCHI, MOD. SANDY SRL 2500	1	€ 800,00	€ 800,00	3252-3253-3255-3256
58	MINIESCAVATORE, MARCA HYUNDAI, MODELLO R56-7, ore di lavoro 5300 circa	1	€ 16.000,00	€ 16.000,00	3769-3771-3772
59	RULLO MARCA INGERSOLL, MODELLO RAND DA 28, ore di lavoro 2500 circa	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00	3735-3736-3737
60	RULLO MONOTAMBURO MARCA AMMANN, MODELLO ASC 200, anno 2005, ore di lavoro 3000 circa	1	€ 22.000,00	€ 22.000,00	3704-3766-3767-3769
61	GRUPPO DI MATERIALI VARI DI CONSUMO/RICAMBI PER IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE (MOLLE PER VAGLIO VIBRANTE, CUSCINETTI COMPLETI DI SUPPORTI E GUARNIZIONI, MOTORI ELETTRICI/VIBRATORI, RIDUTTORI PER ALBERO, RETI PER VAGLIO VIBRANTE, CORONE DENTATE PER VAGLIO, FILTRI PER SILOS CEMENTO, ECC.)	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	3332-3333-3334
62	GRUPPO N. 2 SALDATRICI MODELLO RAINBOW E EW201EC	1	€ 100,00	€ 100,00	3326
63	SALDATRICE MARCA CEA	1	€ 100,00	€ 100,00	3322
64	BARACCHE DA CANTIERE MONOBLOCCO, VARIE TIPOLOGIE	2	€ 500,00	€ 1.000,00	3428
69	LASER MARCA SPECTRA, MODELLO LL500, COMPLETO DI RICEVITORE E CAVALLETTO	1	€ 400,00	€ 400,00	4375-4376
70	PC DESKTOP, MARCA ASUS	1	€ 50,00	€ 50,00	4379
71	LASER MARCA SPECTRA, MODELLO HR550, COMPLETO DI CAVALLETTO E CUSTODIA	1	€ 500,00	€ 500,00	4381

NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. D'OCO
72	LASER MARCA SPECTRA, MODELLO LL560, COMPLETO DI RICEVITORE E CAVALLETTO	1	€ 500,00	€ 500,00	4385-4386
73	LIVELLO LASER MARCA SPECTRA, MODELLO AL228, COMPLETO DI CAVALLETTO	1	€ 150,00	€ 150,00	4388-4389-4390
74	TEODOLITE MARCA TOPCON, MODELLO DT-62	1	€ 450,00	€ 450,00	4392-4393
75	FLESSIBILE MARCA HILTI, MODELLO DAG 230-D	1	€ 100,00	€ 100,00	4402
76	GRUPPO SEGHETTI IN FERRO	8	€ 3,00	€ 24,00	4405
77	TRONCHESE CESCOIA PER TAGLIO FERRO	4	€ 20,00	€ 80,00	4407
78	PISTOLA PER FISSAGGI CHIMICI COMPLETA DI CONFEZIONI DI CARTUCCE FRIULSIDER KEM UP 242	1	€ 0,00	€ 0,00	4410
79	STAMPANTE MARCA BROTHER, MODELLO HL-7050	1	€ 0,00	€ 0,00	4414
80	STAMPANTE MARCA EPSON, MODELLO LD-2050	1	€ 0,00	€ 0,00	4417
82	MORSETTI STRETTI IN FERRO	12	€ 5,00	€ 60,00	4425-4433
83	TRAPANO TASSELLATORE MARCA MAKITA, MODELLO HR 2000, COMPLETO DI CASSETTA DI CUSTODIA E PUNTE	1	€ 30,00	€ 30,00	4435-4436
84	LIVELLO LASER MARCA SPECTRA, MODELLO GL720, COMPLETO DI CAVALLETTO	1	€ 550,00	€ 550,00	4442-4443
85	GRUPPO GOLFARE/GRILLI	1	€ 50,00	€ 50,00	4435-4439-4452
86	SMERIGLIATRICE (FLESSIBILE) MARCA MAKITA, MODELLO GA903GR	1	€ 30,00	€ 30,00	4445
87	MARTELLLO PERFORATORE MARCA BOSCH, MODELLO GBH 11 DE, COMPLETO DI CASSETTA DI CUSTODIA E PUNTE	1	€ 100,00	€ 100,00	4448
88	TRAPANO MARCA BOSCH, MODELLO GBH 2 PROF, COMPLETO DI CASSETTA DI CUSTODIA E PUNTE	1	€ 35,00	€ 35,00	4450-4451
89	MARTELLLO PERFORATORE MARCA HILTI, MODELLO TE 80-ATC, COMPLETO DI CASSETTA DI CUSTODIA	1	€ 100,00	€ 100,00	4454
90	BARACCA DA CANTIERE IN LAMIERA ZINCATA	2	€ 400,00	€ 800,00	4466
91	BETONIERA	1	€ 70,00	€ 70,00	4469
92	ATTREZZATURE VARIE DA CANTIERE (CARTELLI STRADALI, RETE DA CANTIERE, PANNELLI IN LEGNO PER ARMATURA, ECC.)	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00	4471-4472-4473-4475- da 4475 a 4478
93	IDROPULTRICE, MARCA AMP, MOD. BULL 15-150	1	€ 100,00	€ 100,00	4481-4482
94	ATTACCO RAPIDO	1	€ 500,00	€ 500,00	4484
95	FLESSIBILE MARCA BLACK&DECKER	1	€ 10,00	€ 10,00	4486
96	GRUPPO n. 8 ELETTROUTENSILI, VARIE MARCHE E MODELLI (FLESSIBILI, TRAPANI, MARTELLI ELETTRICI, ECC.)	1	€ 80,00	€ 80,00	2706-2709-2710-4427-4429-4431

NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. DESCR
97	SERBATOIO MOBILE	1	€ 150,00	€ 150,00	4582-4583
98	GENERATORE MARCA MASE, MOD. PD 70S	1	€ 400,00	€ 400,00	4397-4398
100	SCAFFALATURA IN FERRO ZINCATO, COMPOSTO DA: N. 2 MONTANTI DOPPI DA 60xH135 CM, N. 5 MONTANTI DOPPI DA 60xH195 CM, N. 5 MONTANTI DOPPI DA 60xH255 CM, N. 3 MONTANTI DOPPI DA 60xH100 CM, N. 43 RIPIANI DA 120x60 CM	1	€ 180,00	€ 180,00	2608- da 2610 a 2613
101	BANCO DA LAVORO IN FERRO DIM. 200x70 CM, CON N.2 RIPIANI E N.4 CASSETTI	1	€ 50,00	€ 50,00	2615
102	IDROPULTRICE, MARCA AMP, MOD. BULL 15-200	1	€ 120,00	€ 120,00	2617
103	COMPRESSORE, COMPRESO SERBATOIO AGGIUNTIVO DA LT 500	1	€ 300,00	€ 300,00	2619
104	BANCO DA LAVORO IN FERRO DIM. 180x100 CM, CON N.2 RIPIANI E N.1 CASSETTO, COMPLETO DI MORSA	1	€ 45,00	€ 45,00	2622
105A	MOLA A 2 TESTE CON PIEDISTALLO, MARCA BONETTI, TIPO T06, 2800 GIR/MIN	1	€ 130,00	€ 130,00	2625-3000
106	TRAPANO A COLONNA SERRMAC, MODELLO 17	1	€ 200,00	€ 200,00	2627-2628
107	BALDATRICE A FILO, MARCA CEA, MODELLO MAXI 401 - TR 90	1	€ 300,00	€ 300,00	2631-2632
108	CARINELLO PER TRASPORTO BOMBOLE	2	€ 5,00	€ 10,00	2634-3931
109	SEGA CIRCOLARE DA BANCO	2	€ 120,00	€ 240,00	2641-2642
110	TRAPANO MAGNETICO MARCA MAB, MOD. 800-IE COMPLETO DI BANCO DA LAVORO IN FERRO E MORSA	1	€ 275,00	€ 275,00	2645-2646
111	SALDATRICI MARCA CEA, MODELLO PLASMA PLUS 150 ELECTRONIC E MODELLO ECHO 490 - ELECTRONIC MIG	2	€ 600,00	€ 1.200,00	2648-2649
112	SMONTAGOMME MARCA SICE, MODELLO S540, N. SERIE 18A002036, anno 2005	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00	2652-2653-2654
113	SMONTAGOMME MARCA SICE, MODELLO S415, N. SERIE 1A000589, anno 2004	1	€ 400,00	€ 400,00	2656-2658
114	SCAFFALATURA IN FERRO VERNICIATO, COMPOSTO DA: N. 4 MONTANTI DOPPI DA 100xH400 CM, N. 7 MONTANTI DOPPI DA 100xH250 CM, N. 12 TRAVERSE LUNGH. 300 CM, N. 24 TRAVERSE LUNGH. 300 CM	1	€ 900,00	€ 900,00	2659-2661-2662
116	TAGLIA ASFALTO, MARCA NORTON CLIPPER, MOD. CSB1	1	€ 400,00	€ 400,00	2668-2669
117	PINZA PER SOLLEVAMENTO NEW JERSEY	1	€ 500,00	€ 500,00	4400
118	SCALA IN ALLUMINIO TELESCOPICA SVELT 3X14 GRADINI	1	€ 60,00	€ 60,00	2674
119	GENERATORE MARCA MASE, MOD. PD 70S, SERIE N. G291382	1	€ 400,00	€ 400,00	2676-2677
120A	CASSONE IN METALLO PORTA ATTREZZI, MARCA BUTTL, MODELLI VARI	4	€ 80,00	€ 320,00	2679
121	SERBATOIO MOBILE, MARCA EMILIANA SERBATOI, CAPACITA' LT 910	1	€ 200,00	€ 200,00	2683

NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. DSC
122	SPAZZATRICE INDUSTRIALE, MARCA GF GORDINI, MOD. SI 2400, MATRICOLA 00598, anno 2013	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00	2684-2685-2687
123	BIANCO DA LAVORO IN FERRO, MISURE VARIE	4	€ 10,00	€ 40,00	2689-2690-2691-3032
124A	CARRELLO PORTAUTENSILI IN FERRO CON N. 2/3 RIPIANI	1	€ 20,00	€ 20,00	2693-2720-2721
125	FLESSIBILE BOSCH, MOD. GWS 24-230 H	1	€ 20,00	€ 20,00	2695
126	MARTELLO CON MANICO IN FERRO	2	€ 6,00	€ 12,00	2699
127	CRIC DI SOLLEVAMENTO A CARRELLO, MODELLI VARI	4	€ 100,00	€ 400,00	da 2701 a 2704
128	SCOPA INDUSTRIALE, LARGH 80 CM	4	€ 0,00	€ 0,00	2706
130	SET CHIAVI A BUSSOLA / PER CRICCHETTO, COMPLETA DI CASSETTA	2	€ 7,50	€ 15,00	2712-2717-2718
131	GRUPPO MORSETTI STRETTI IN METALLO (CIRCA 14 PEZZI)	1	€ 70,00	€ 70,00	2714-2715
132	CASSETTIERA IN METALLO COMPLETA DI BULLONERIA E VITERIA VARIA	1	€ 20,00	€ 20,00	2723-2725
133	LAMA SGOMBRANEVE, MARCA COMER, MATRICOLA N. 0M001285	1	€ 700,00	€ 700,00	2770-2772-2773
135	BENNE PER ESCAVATORI, MODELLI VARI	27	€ 250,00	€ 6.750,00	varie
136	ATTACCO RAPIDO PER BENNA ESCAVATORE	1	€ 350,00	€ 350,00	2827
137	PINZA DEMOLITRICE IDRAULICA, MARCA VTN, SERIE PD	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00	2829-2830-2831
138	FORCA DI SOLLEVAMENTO PER PALLETS	1	€ 100,00	€ 100,00	2834
140	ESCAVATORE CINGOLATO CASE, MODELLO CX330, N.SERIE DCH330276, anno 2003	1	€ 22.000,00	€ 22.000,00	2839 - da 2841 a 2844 - 2847
141	PINZA FRANTUMATRICE FISSA IDRAULICA, MARCA VTN, MOD. PW 522, N.SERIE 940340, anno 1999	1	€ 6.500,00	€ 6.500,00	da 2862 a 2865
142	MARTELLO DEMOLITORE PER ESCAVATORE	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00	2867
143	PINZA FRANTUMATRICE ORIENTABILE IDRAULICA, MARCA VTN, MOD. FP20, N.SERIE 04340402, anno 2004	1	€ 7.000,00	€ 7.000,00	2879-2880-2883
144	MARTELLO DEMOLITORE PER ESCAVATORE	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00	2899
145	SERBATOIO MOBILE, MARCA RIGHETTO, CAPACITA' LT 950, MOD. 900 TS, N. SERIE 1348	1	€ 400,00	€ 400,00	2905-2906-2907
146	CARRO BOTTE A N° 2 ASSI, MARCA RAVIZZA	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00	2912-2914-2915
147	SERBATOIO PER CARBURANTE CON PISTOLA DI EROGAZIONE, MARCA RIGHETTO	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	2989-2990-2991
148	SCRINIA CON STRUTTURA IN METALLO E RIPIANO IN LAMINATO, DIM. 150x80 CM	9	€ 40,00	€ 360,00	3056-3057-3058

NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. DESCR
149	CASSETTIERA IN METALLO CON N. 34 CASSETTI, CON RUOTE, DIM. 44x55xH58 CM	15	€ 20,00	€ 375,00	3061
150	CASSETTIERA IN LEGNO CON RUOTE E N. 3 CASSETTI, DIM. 44x57xH58 CM	1	€ 15,00	€ 15,00	3063
151	TAVOLO CON STRUTTURA IN ALLUMINIO E RIPIANO IN LEGNO, DIM. 200x98 CM	1	€ 70,00	€ 70,00	3065
152	SCAFFALATURA IN FERRO ZINGATO, COMPOSTA DA: N.10 MONTANTI DOPPI DIM. 60xH200 CM, N. 4 MONTANTI DOPPI DIM. 60xH115 CM, N. 55 RIPIANI DIM. 120x60 CM	1	€ 270,00	€ 270,00	3068-3069-3070
153	TELEFONO, MODELLI VARI	8	€ 15,00	€ 120,00	3072-3073
154	SEDIA CON RUOTE, SEDUTA E SCHIENALE IMBOTTITI CON RIVESTIMENTO IN TESSUTO	8	€ 10,00	€ 80,00	3075-3077
155	SEDIA CON RUOTE, SEDUTA E SCHIENALE IN SIML PELLE	2	€ 20,00	€ 40,00	3080
156	SEDIA, CON SEDUTA E SCHIENALE IMBOTTITI CON RIVESTIMENTO IN TESSUTO	11	€ 7,00	€ 77,00	3082-3083
157	CALCOLATRICE ELETTRONICA, MARCA OLYMPIA, MOD. CPD3212E	5	€ 5,00	€ 25,00	3086
158	ARMADIO BASSO IN LAMINATO CON N. 4 ANTE, DIM. 247x46xH84 CM	1	€ 50,00	€ 50,00	3088-3089
159	LIBRERIA IN LEGNO, DIM. 190x45xH270 CM	1	€ 50,00	€ 50,00	3091
160	LIBRERIA IN LAMINATO CON N. 5 RIPIANI, DIM. 90x33xH196 CM	1	€ 30,00	€ 30,00	3095
161	DISTRUGGI DOCUMENTI, MARCA HSM, MOD. 225.2	1	€ 150,00	€ 150,00	3098-3099
162	BACHEGA CON CORNICE IN ALLUMINIO E FONDO IN SUGHERO, VARIE DIMENSIONI	4	€ 20,00	€ 80,00	3101-3102-3152-3200
163	TENDA VENEZIANA IN ALLUMINIO PER FINESTRA, N. 4 CON LARG. 197 CM E N. 4 CON LARGH. 154 CM	8	€ 0,00	€ 0,00	3104-3105-3108
164A	MONITOR, MARCA SAMSUNG, MOD. SYNCMASTER 910V	2	€ 15,00	€ 30,00	3110-3111-3113
165	PC DESKTOP, MARCA ASUS, COMPLETO DI MOUSE E TASTIERA	1	€ 50,00	€ 50,00	3115-3116-3118
166	PC DESKTOP, MARCA WIN BLU, COMPLETO DI MOUSE E TASTIERA	2	€ 50,00	€ 100,00	3120-3121
167	MONITOR, MARCA ASUS, MOD. VH197	1	€ 15,00	€ 15,00	3124
168	MONITOR, MARCA PHILIPS, MOD. 170S	1	€ 15,00	€ 15,00	3125-3126
170	PC DESKTOP, MARCA ASUS	1	€ 50,00	€ 50,00	3131-3132
171	MONITOR, MARCA BENQ, MOD. G926HDA	1	€ 18,00	€ 18,00	3133-3134
172	ARMADIO IN METALLO TIPO SPOGLIATOIO CON N.3 ANTE, DIM. 105x35xH180 CM	8	€ 25,00	€ 200,00	3136-3137-3138
173	SEDIA, MODELLI VARI	2	€ 5,00	€ 10,00	3140

NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. DBCD
174	GRUPPO N. 3 SCRIVANIE CON STRUTTURA IN METALLO E RIPIANO IN LEGNO	1	€ 100,00	€ 100,00	3142-3153
175	POLTRONA CON RUOTE, SEDUTA E SCHIENALE IMBOTTITI CON RIVESTIMENTO IN PELLE	1	€ 25,00	€ 25,00	3146
176	CASSETTIERA CON RUOTE, CON STRUTTURA IN METALLO E N. 3 CASSETTI IN PLASTICA	1	€ 15,00	€ 15,00	3148
177	SCAFFALATURA IN FERRO ZINCATO, COMPOSTA DA: N. 2 MONTANTI DIM. 60xH250 CM, N. 7 RIPIANI DIM. 120x60 CM	1	€ 40,00	€ 40,00	3150
179	ARMADIO BASSO IN LAMINATO CON N. 6 ANTE, DIM. 395x47xH99 CM	1	€ 75,00	€ 75,00	3161
180	SCRIVANIA CON PENISOLA, CON STRUTTURA IN METALLO E RIPIANO IN LAMINATO	1	€ 70,00	€ 70,00	3156
181	POLTRONA CON RUOTE, CON RIVESTIMENTO IN PELLE	10	€ 25,00	€ 250,00	3154
182	ARMADIO IN LAMINATO CON N. 4 ANTE GRANDI, N. 2 ANTE PICCOLE, CON ANNESSA LIBRERIA, DIM. COMPLESSIVE 300x45xH200 CM	1	€ 220,00	€ 220,00	3164
183	MONITOR, MARCA PHILIPS, MOD. 226V-LED	2	€ 20,00	€ 40,00	3166-3183
184	MONITOR, MARCA ASUS, MOD. VS207	1	€ 20,00	€ 20,00	3168-3169
185	PC DESKTOP, MARCA ASUS, COMPLETO DI MOUSE E TASTIERA	1	€ 50,00	€ 50,00	3171
186	PC DESKTOP ASSEMBLATO, SOFTWARE WINDOWS XP, COMPLETO DI MOUSE E TASTIERA	1	€ 50,00	€ 50,00	3173
187	STAMPANTE MULTIFUNZIONE, MARCA RICOH, MOD. AFICIO MP 1902, COMPLETA DI MOBILETTO DI APPOGGIO	1	€ 100,00	€ 100,00	3178
188	PC DESKTOP, MARCA HP, MODELLO PROLIANT ML110	1	€ 50,00	€ 50,00	3180
189	SCRIVANIA CON SOSTEGNI E RIPIANO IN LAMINATO, DIM. 307x89 CM	3	€ 70,00	€ 210,00	3185-3186-3187
190	SCRIVANIA IN LEGNO CON N. 2 CASSETTIERE DA N. 4 CASSETTI CIASCUNA, DIM. 220x100 CM	1	€ 80,00	€ 80,00	3189-3190
191	TAVOLO CON STRUTTURA E RIPIANO IN LEGNO, DIM. 250x110 CM	1	€ 80,00	€ 80,00	3192-3193
192	ARMADIO IN LAMINATO COSTITUITO DA N. 7 MODULI CON N. 3 ANTE CIASCUNO, DIM. 380x48xH300 CM	1	€ 290,00	€ 290,00	3196
193	MONITOR, MARCA PHILIPS, MOD. 247E-LED	2	€ 20,00	€ 40,00	3202-3203
194	MONITOR, MARCA PHILIPS, MOD. 226V-LED	1	€ 20,00	€ 20,00	3206
195	MONITOR, MARCA HANNS-G, MOD. HA191	1	€ 15,00	€ 15,00	3208
196	PC DESKTOP, MARCA WIN BLU	3	€ 50,00	€ 150,00	3211
197	STAMPANTE MULTIFUNZIONE, MARCA SAMSUNG, MOD. SCX-5835FN	1	€ 80,00	€ 80,00	3213
198	STAMPANTE, MARCA BROTHER, MOD. HL5450DN	1	€ 50,00	€ 50,00	3216

NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. DSC0
199	PC DESKTOP, MARCA ASUS, COMPLETO DI MOUSE E TASTIERA	1	€ 50,00	€ 50,00	3218
200	STAMPANTE, MARCA SAMSUNG, MOD. ML3010ND	1	€ 30,00	€ 30,00	3222
201	MONITOR, MARCA PHILIPS, MOD 170S	1	€ 0,00	€ 0,00	3225
202	PC DESKTOP, MARCA HP, MODELLO COMPACT	1	€ 50,00	€ 50,00	3227
203	STAMPANTE, MARCA EPSON, MOD. FX-2150	1	€ 0,00	€ 0,00	3452
205	GRUPPO N. 4 SCAFFALI IN FERRO ED IN LEGNO, VARIE FORME E DIMENSIONI	1	€ 0,00	€ 0,00	da 3318 a 3321 - 3324
206	GRUPPO DI 11 ELETTROUTENSILI (TASSELLATORI, AVVITATORI, FLESSIBILI, MARTELLI, ECC.)	1	€ 110,00	€ 110,00	3319-3325-3327
207	GRUPPO ATTREZZATURA MANUALE (GIRALUSI, MARTELLI, SERIE DI CHIAVI, MINUTERIE COMPRESO RELATIVI CONTENITORI, CAVI ELETTRICI, MATERIALE VARIO DI CONSUMO, ECC.), COME DA FOTOGRAFIE ALLEGATE	1	€ 500,00	€ 500,00	da 3319 a 3321 - 3323-3325-3326-3328-3329
208	PARANCO A CATENA	1	€ 15,00	€ 15,00	3324
		TOTALE		€ 607.978,00	

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento n. 123/2017

"TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

TABELLA A2

**IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, ARREDI DI
PERTINENZA DEL COMPLESSO PRODUTTIVO DI CAPPELLA
CANTONE (CR), OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO**

*Tecnico incaricato: Geom. Eros Locatelli
iscritto all'Albo della Provincia di Bergamo al n. 3108
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n. 197
C.F. LCT RSE 72L04 G856A - P.IVA 03827460167*

*con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
telefono- fax: 035 992621
email: eros.locatelli@gmail.com*

A2) IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, ARREDI DI PERTINENZA DEL COMPLESSO PRODUTTIVO DI CAPPELLA CANTONE (CR), OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO					
NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. DESCR
299	IMPIANTI DI LAVORAZIONE INERTI NATURALI (FRANTUMAZIONE, VAGLIATURA), IMPIANTO DI LAVAGGIO (AUTOBETONIERE, TRATTAMENTO ACQUE REFLUE, IMPIANTO RECUPERO RIFIUTI SPECIALI NON PERICOLOSI, IMPIANTO DI BILTONAGGIO (IL TUTTO COME DA DESCRIZIONE IN PERIZIA), COMPLETI DI GRUPPO PEZZI DI RICAMBIO (RULLI, CINGHIE, RETI PER VAGLIO, ECC.)	1	€ 130.000,00	€ 130.000,00	3474-3475-3476-3480-3492-3493-3494-3497-3506-3509-3511-3513-3514-3518-3520-3545-3553-3583-3594-3595-3597-3600-3604-3608-3609-3613-3616-3620-3624-3625-3627-3650-3656
300	GENERATORE ELDOS, MOD. GEN POWER A450 ST SS OM, NUMERO 1721, KVA 450	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00	3535-3536
301	GENERATORE ELDOS, MOD. GEN POWER A450 ST SS OM, NUMERO 1726, KVA 450	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00	3539-3541-3533
302	GENERATORE ELDOS, MOD. 6S23M - KVA 350	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00	3475-3477
303	SERBATOIO PER CARBURANTE CON PISTOLA DI EROGAZIONE, MARCA RIGHETTO, MOD. 80, anno 2006, MATRICOLE 6483 E 6494, CAPACITA' 8000 LT / CAD.	2	€ 1.000,00	€ 2.000,00	3679-3680 - da 3682 a 3685
304	GRUPPO DI N.2 CISTERNE, DELLE QUALI N.1 IN METALLO E N.1 IN MATERIALE PLASTICO	1	€ 200,00	€ 200,00	3673-3674
305	SERBATOIO IN METALLO	1	€ 500,00	€ 500,00	3528
306	SERBATOIO IN METALLO	1	€ 500,00	€ 500,00	3539-3540
308	CARRO BOTTE	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	3630-3631
309	SALDATRICE, MARCA CEA, MODELLO TRIARC 406L	1	€ 150,00	€ 150,00	3581-3582
310	CARRELLINO PER TRASPORTO BOMBOLE	1	€ 5,00	€ 5,00	3564
311	COMPRESSORE MARCA ABAC, HP4, DA LT 270	1	€ 100,00	€ 100,00	3507-3509
312	GRUPPO N. 2 GENERATORI ARIA CALDA (IMMEDIATI DEI QUALI N.1 MOD. SD100, anno 2006, potenza 22.000 kcal/h - N.1 MOD. SD220, anno 2006, potenza 55.000 kcal/h	1	€ 100,00	€ 100,00	3557-3558-3652-3653
313	COMPRESSORE MARCA ATLAS COPCO, MOD. GX5	1	€ 500,00	€ 500,00	3649
314	BANCO DA LAVORO IN FERRO, COMPRESO DI UTENSILI	1	€ 20,00	€ 20,00	3571
315	IDROPULTRICE SOCAF, MOD. SYMBOL SILVER 200/15	1	€ 120,00	€ 120,00	3588-3589
316	SCAFFALE COMPLETO DI UTENSILI E PEZZI DI RICAMBIO	1	€ 50,00	€ 50,00	3574-3575
317	MODULI ELETTRICI	4	€ 0,00	€ 0,00	3577-3581
318	CONTAINER IN METALLO	1	€ 750,00	€ 750,00	3524
319	BARACCHE DA CANTIERE MONOBLOCCO, VARIE TIPOLOGIE	5	€ 500,00	€ 2.500,00	3637-3659-3660

Geom. Eros Locatelli
 Via Europa n. 7 - 24040 Beretta Sopra (BG)
 Tel./Fax: 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com

NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. DSC0
320	FRIGORIFERO IGNIS	1	€ 15,00	€ 15,00	3640
321	SCALDAVIVANDE ELETTRICO, MARCA RANDON & RANDON	1	€ 10,00	€ 10,00	3642
322	STAMPANTE STAR SP 280	1	€ 0,00	€ 0,00	3665
323	BENNA	1	€ 900,00	€ 900,00	3550
324	BARACCA DA CANTIERE IN LAMIERA, COMPLETA DI ELETTROUTENSILI E ATTREZZATURE MANUALI (FLESSIBILI, TRAPANI, AVVITATORE, UTENSILI, GIRATUBI, CHIAVI, MINUTERIE, ECC.)	1	€ 600,00	€ 600,00	3524
325	GRUPPO ARREDI PER BARACCA (TAVOLI, SEDIE, SCAFFALATURE, CONDIZIONATORI, ECC.)	1	€ 180,00	€ 180,00	3641-3644-3613-3665
326	GRUPPO STRUTTURE IN METALLO-TETTOIE PER DEPOSITO MEZZI ED ATTREZZATURE, PROTEZIONE CISTERNA GASOLIO, ECC. IL TUTTO COME DA FOTOGRAFIE ALLEGATE	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00	3542-3554-3585-3667-3668-3669-3689
327	MONOBLOCCO BAGNI PREFABBRICATI	1	€ 500,00	€ 500,00	3658
328	PESA A PONTE PER AUTOMEZZI	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00	3630-3634-3635
		TOTALE		€ 180.700,00	

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento n. 123/2017

"TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

Giudice delegato: **Doff.ssa Elena Gelato**

TABELLA B

MACCHINARI PIGNORATI,

OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO

Tecnico incaricato: Geom. Eras Locatelli
iscritto all'Albo della Provincia di Bergamo al n. 3108
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n. 197
C.F. LCT RSE 72104 G856A - P.IVA 03827460167

con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
telefono- fax: 035 992621
email: eras.locatelli@gmail.com

B) MACCHINARI PIGNORATI, OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO					
NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. DISCO
37	ESCAVATORE CINGOLATO CASE CX 350, targa B000771, anno 2005, ore di lavoro 16795 circa - OGGETTO DI PIGNORAMENTO MOBILIARE A FAVORE DI [REDACTED]	1	€ 28.000,00	€ 28.000,00	5442-5443-5448-5450
49	ESCAVATORE CINGOLATO HYUNDAI, MODELLO ROBEX 320 NLC-7 - - OGGETTO DI PIGNORAMENTO MOBILIARE A FAVORE DI "COMUNE DI GHISALBA" E [REDACTED]	1	€ 30.000,00	€ 30.000,00	2601-2602-2604-2605
51	DUMPER PERLINI, MODELLO DP.405, N. FABBRICA 972405/12.02, anno 2002, ore di lavoro 16.209 circa - OGGETTO DI PIGNORAMENTO MOBILIARE A FAVORE DI [REDACTED]	1	€ 25.000,00	€ 25.000,00	2872-2875-2876-2877
		TOTALE		€ 83.000,00	

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento n. 123/2017

"TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

TABELLA C

MACCHINARI OGGETTO DI CONTRATTI DI LEASING

*Tecnico incaricato: Geom. Eros Locatelli
iscritto all'Albo della Provincia di Bergamo al n. 3108
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n. 197
C.F. LCT RSE 72104 G856A - P.IVA 03827460167*

*con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
telefono- fax: 035 992621
email: eras.locatelli@gmail.com*

C) MACCHINARI OGGETTO DI CONTRATTI DI LEASING

NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. DESCRIZIONE
54	FRANTOIO MOBILE GASPARIN IMPIANTI, MOD. FANUCY EVEREST - CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA CON [REDACTED]	1	0	0	3014-3015-3020-3021-3022-3024-3025-3026
66	PALA GOMMATA KOMATSU WA320-5, targa AGR198 - anno 2005 - CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA CON [REDACTED] L0880015	1	0	0	da 3750 a 3755 - 3757
67	VAGLIO VIBRANTE MOBILE FINTEC 612 - CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA CON [REDACTED]	1	0	0	da 3758 a 3763
68	PALA GOMMATA HYUNDAI 753-7A, targa AHJ322 - anno 2007, ore di lavoro 5950 circa - CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA CON [REDACTED]	1	0	0	3791-3794-3795-3796-3799-3800
		TOTALE		0	

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento n. 123/2017

"TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

TABELLA D

BENI RESIDUI,

NON OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO

Tecnico incaricato: Geom. Eros Locatelli
iscritto all'Albo della Provincia di Bergamo al n. 3108
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n. 197
C.F. LCT RSE 72104 G836A - P.IVA 03827460167

con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
telefono- fax: 035 992621
email: eros.locatelli@gmail.com

D) BENI RESIDUI, NON OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO					
NUMERO ORDINE	DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	FOTO N. DSC0
50	RIMORCHIO PER TRASPORTO ATTREZZATURE TURISTICHE E SPORTIVE, targa BG028482, anno 1993	1	€ 200,00	€ 200,00	5451-5453
81	GRUPPO PC E STAMPANTI IN DISUSO	1	€ 0,00	€ 0,00	4421-4423-4423
89	ESCAVATORE MARCA CASE, MODELLO CX460, IN DISUSO E PRIVO DI COMPONENTI	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	4559
105B	MOLA A 2 TESTE CON PIEDISTALLO	1	€ 100,00	€ 100,00	2625-3330
115	GRUPPO N. 3 COMPRESSORI ARIA DA LT 270 CIRCA	1	€ 400,00	€ 400,00	2666-2667
120B	CASSONE IN METALLO PORTA ATTREZZI, MARCA BUTTI, MODELLI VARI	1	€ 60,00	€ 60,00	2679
124B	CARRELLO PORTAUTENSILI IN FERRO CON N. 2/3 RIPIANI	2	€ 20,00	€ 40,00	2693-2720-2721
134	AUTOCARRO FIAT, MOD. 100 F13, TARGA BG4028BG, anno 1988, COMPLETO DI CISTERNA	1	€ 500,00	€ 500,00	2787-2788-2789
139	MARTELLI DEMOLITORE PER ESCAVATORE	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00	2836-2837
164B	MONITOR, MARCA SAMSUNG, MOD. SYNCMASTER 913V	1	€ 15,00	€ 15,00	3110-3111-3113
169	MONITOR, MARCA LG, MOD. L1719S	1	€ 15,00	€ 15,00	3128-3129
204	DISTRUGGI DOCUMENTI, MARCA HSM, MOD. 412.2	1	€ 150,00	€ 0,00	4383
307	SERBATOIO IN METALLO	1	€ 200,00	€ 200,00	3488
321	STAMPANTE BROTHER MOD. HL-1450	1	€ 30,00	€ 30,00	3646
		TOTALE		€ 4.080,00	

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento n. 123/2017

"TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

PERIZIA ESTIMATIVA

BENI IMMOBILI

*Tecnico incaricato: Geom. Eros Locatelli
iscritto all'Albo della provincia di Bergamo al N. 3108
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al N. 197
C.F. LCT RSE 72104 GB56A - P.IVA 03827460167*

*con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sagra (BG)
telefono- fax: 035 992621
email: eros.locatelli@geopec.it*

INDICE

PREMESSA GENERALE

I COMUNE DI GHISALBA (BG)

- Terreni

Catasto Terreni, foglio 9, particelle 617, 627, 3102, 4474, 4476, 4477, 4479, 294, 626, 630, 631, 632, 640, 641, 642, 643, 645, 648, 1205, 1227, 4007

- Fabbricati ed area di pertinenza

Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 4480, sub. 1, 2, 3

- Impianti di frantumazione, trattamento acque, produzione calcestruzzo e lavaggio

II COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO (BG)

- Abitazioni, cantine ed autorimesse

Catasto Fabbricati, sezione CA, foglio 2, particella 2509

sub. 12, 92, 93(*), 26, 102, 106(*), 119, 120(*)

(*): gli immobili identificati con i sub. 93, 106 e 120 verranno valutati nel dettaglio in successiva perizia estimativa poiché non accessibili alla data di stesura della presente relazione.

III COMUNE DI BERGAMO

- Autorimessa

Catasto Fabbricati, foglio 25, particella 3215, sub. 77

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

IV COMUNE DI CASTELLEONE (CR)

- Terreni

Catasto Terreni, foglio 46, particelle 124, 126, 128, 130

V COMUNE DI FORMIGARA (CR)

- Terreni

Catasto Terreni, foglio 11, particelle 21, 110, 251, 253, 254,
256

RIEPILOGO

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

PREMESSA GENERALE

Premesso che:

- con Sentenza del 22 giugno 2017, depositata in Cancelleria il 23 giugno 2017, il Tribunale di Bergamo ha dichiarato il fallimento della Società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione" con sede in via Strada Provinciale n.99 a Ghisalba (BG);
- con la medesima Sentenza sono stati nominati Curatori della procedura il Dott. Silvano Crescini, la Dott.ssa Adele Martinelli e l'Avv. Federico Almini;
- con Decreto del Tribunale di Bergamo del 28 giugno 2017, è stata disposta la nomina del nuovo Curatore fallimentare Avv. Marco Amorese, in sostituzione dell'Avv. Federico Almini;

considerato che:

- il patrimonio della Società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione" comprende numerosi beni immobili, siti in Ghisalba (BG), Capriate San Gervasio (BG), Bergamo, Castelleone (CR) e Formigara (CR).

Nello specifico, trattasi di una cava con annessi fabbricati ed impianti a Ghisalba (BG), alcune abitazioni, cantine ed autorimesse a Capriate San Gervasio (BG) e Bergamo e di diversi terreni a Castelleone (CR) e Formigara (CR);

- il Collegio dei Curatori Fallimentari ha presentato istanza di nomina di un perito estimatore al fine di attribuire un valore ai beni costituenti il compendio fallimentare;
- il Giudice Delegato, Dott.ssa Elena Gelato, vista l'istanza di cui sopra, in data 24 luglio 2017 ha autorizzato il Collegio dei Curatori ad avvalersi della

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel/Fax: 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72104 GB56A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

collaborazione del sottoscritto Geom. Eros Locatelli "... per effettuare una perizia estimativa del valore di mercato dei beni materiali, macchinari, attrezzature, autoveicoli facenti capo alla fallita società Testa Battista & C. Srl nonché la trascrizione della sentenza di fallimento nei pubblici registri immobiliari con riferimento agli immobili e ai terreni di proprietà della società fallita."

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Eros Locatelli, eseguiti i sopralluoghi ed effettuati gli accertamenti ritenuti necessari, si dispone a relazionare in merito all'incarico assegnato.

LIMITI DELL'INCARICO E PRECISAZIONI

Obiettivo del presente elaborato peritale è esclusivamente quello di attribuire un valore ai seguenti beni immobili ubicati in Ghisalba (BG), Capriate San Gervasio (BG), Bergamo, Castelleone (CR) e Formigara (CR), oltre ai soli impianti ubicati in Ghisalba (BG):

PROVINCIA:		BERGAMO					QUOTA DI PROPRIETA'
COD.	COMUNE	CATASTO	SEZ.	FG.	MAPPALE	SUB.	
I	Ghisalba	Terreni		9	617		Proprietà per 1/1 "Testa Battista & C. s.r.l."
				9	627		
				9	3102		
				9	4474		
				9	4476		
				9	4477		
				9	4479		
				9	294		
				9	626		
				9	630		
				9	631		
				9	632		
				9	640		

Geom. Eros Locatelli
 via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
 Tel./Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
 Cod.fisc. LCT RSE 72/04 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

COD	COMUNE	CATASTO	SEL.	FG.	MAPPALE	SUB	QUOTA DI PROPRIETA'		
I	Ghisalba	Tereni		9	641		Proprietà per 1/1 "Testa Battista & C. s.r.l."		
				9	642				
				9	643				
				9	645				
				9	648				
				9	1205				
				9	1227				
				9	4007				
				Fabbricati		6		4480	1
					6	4480		2	
		6	4480		3				

PROVINCIA:		BERGAMO					
COD	COMUNE	CATASTO	SEL.	FG.	MAPPALE	SUB	QUOTA DI PROPRIETA'
II	Capriate San Gervasio	Fabbricati	CA	2	2509	12	Proprietà per 1/1 "Testa Battista & C. s.r.l."
			CA	2	2509	92	
			CA	2	2509	93 (*)	
			CA	2	2509	26	
			CA	2	2509	102	
			CA	2	2509	106 (*)	
			CA	2	2509	119	
			CA	2	2509	120 (*)	

(*): gli immobili identificati con i sub. 93, 106 e 120 verranno valutati nel dettaglio in successivo perizia estimativa poiché non accessibili alla data di stesura della presente relazione.

PROVINCIA:		BERGAMO					
COD	COMUNE	CATASTO	SEL.	FG.	MAPPALE	SUB	QUOTA DI PROPRIETA'
III	Bergamo	Fabbricati		25	3215	77	Proprietà per 1/1 "Testa Battista & C. s.r.l."

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 125/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

PROVINCIA:		CREMONA					
COD	COMUNE	CATASTO	SEZ.	FG.	MAPPALE	SUB.	QUOTA DI PROPRIETA'
IV	Castelleone	Teneri		46	124		Proprietà per 1/1 "Testa Battista & C. S.p.A."
				46	126		
				46	128		
				46	130		

PROVINCIA:		CREMONA					
COD	COMUNE	CATASTO	SEZ.	FG.	MAPPALE	SUB.	QUOTA DI PROPRIETA'
V	Formigara	Teneri		11	251		Proprietà per 1/1 "Testa Battista & C. S.p.A."
				11	253		
				11	254		
				11	256		
				11	21		
				11	110		

Nel primo capitolo, inerente i beni immobili siti in Ghisalba sono state inserite anche le valutazioni relative agli impianti (frantumazione, trattamento acque, produzione calcestruzzo e lavaggio) installati sul lotto analizzato. Tale scelta è legata al fatto che, pur trattandosi di macchinari ed attrezzature generalmente ~~individuati nella categoria dei "beni mobili", nel caso specifico, per le motivazioni~~

che verranno dettagliatamente esposte nel capitolo dedicato, è stata rilevata l'opportunità di valutare l'attuale complesso edilizio come un unico insieme (la presenza degli impianti attribuisce un valore aggiunto ai beni immobili trattati ed, analogamente, l'ipotesi di mantenere in sito gli attuali impianti annulla i costi di rimozione e trasporto delle componenti dell'impianto che, in caso contrario, influirebbero in modo consistente sulla valorizzazione delle stesse componenti).

Ai fini della definizione del più probabile valore di mercato degli immobili analizzati, nei mesi tra agosto ed ottobre 2017 si sono compiuti diversi sopralluoghi per individuare i singoli beni, determinarne lo stato di fatto e definire lo stato di

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

conservazione e possesso. Nello stesso periodo sono stati compiuti gli accessi presso i Pubblici Uffici per attuare tutti gli accertamenti necessari.

Dapprima, sono state predisposte le indicazioni generali relative ai complessi Immobiliari all'interno dei quali sono inseriti gli immobili oggetto di valutazione:

- descrizione generale ed identificazione catastale;
- definizione della proprietà, della provenienza e dello stato di possesso;
- esposizione della situazione urbanistica generale e verifica della conformità edilizia;
- elencazione dei vincoli e degli oneri giuridici;
- determinazione della consistenza;
- valutazione dei beni.

Successivamente, constatata l'effettiva opportunità di provvedere alla valutazione separata di alcuni beni sulla base delle diverse caratteristiche degli stessi, si è provveduto ad eseguire una analisi puntuale e differenziata per ogni singola unità immobiliare o per gruppi omogenei di immobili.

0.1 Identificazione catastale degli immobili.

Sono state eseguite le verifiche di corrispondenza catastale tra i beni individuati e la documentazione reperibile negli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo ed Ufficio Provinciale del Territorio di Cremona.

0.2. Descrizione dei beni.

L'individuazione degli immobili è avvenuta mediante sopralluoghi in loco, nel corso dei quali sono state verificate le caratteristiche materiche, lo stato di fatto e conservazione e l'effettiva consistenza di ogni singolo bene.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Geiato

0.3 Verifica della proprietà, della provenienza e dello stato di possesso.

Le informazioni inerenti la titolarità dei beni sono state desunte dalle trascrizioni reperibili presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare ed approfondite con la verifica degli atti forniti dalla Società Fallita.

Per la definizione dello stato di possesso dei beni, si è fatto riferimento, oltre che a quanto rinvenibile in sito, alle informazioni fornite dalla Società Fallita "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione".

0.4 Verifica della presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli.

L'accertamento della presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in capo alla Società Fallita "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione" è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data della Sentenza di Fallimento, con la rilevazione e ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità di una futura e regolare alienazione.

0.5 Verifica della situazione urbanistica e della relativa conformità.

Si è provveduto ad indicare la collocazione urbanistica dei beni, richiamando le principali norme previste per la zona dagli strumenti urbanistici e lo stato delle convenzioni urbanistiche in essere.

Per i singoli immobili sono state eseguite verifiche di conformità rispetto alla situazione edilizia approvata, provvedendo a compiere accessi presso gli Uffici Tecnici dei Comuni interessati.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

0.6 Certificazione energetica e certificato di destinazione urbanistica.

I dati relativi agli Attestati di Certificazione/Prestazione Energetica, quando esistenti, sono stati reperiti presso gli archivi informatici del Catasto Energetico di Regione Lombardia

0.7 Determinazione della consistenza degli immobili.

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle risultanze catastali ed agli elaborati di progetto reperiti. In caso di difformità sono stati eseguiti approfondimenti in sito.

Le superfici così determinate sono state ponderate con l'applicazione di coefficienti che consentissero di rapportarle all'effettiva destinazione d'uso e quindi all'effettivo valore.

0.8 Valutazione dei beni.

Per esprimere una corretta valutazione dei beni sono stati analizzati i seguenti elementi:

- prezzi riportati in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene;
- valori medi di stima propagati da pubblicazioni ed osservatori immobiliari;
- inserzioni pubblicitarie diffuse da agenzie immobiliari;
- Informazioni di addetti operanti nel settore.

Ai valori medi di mercato così determinati sono stati applicati correttivi che tenessero conto delle caratteristiche degli immobili: il grado di finitura del fabbricato, lo stato di conservazione, la prossimità a centri di particolare interesse, l'importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, l'efficienza dei servizi e della viabilità della zona.

Si sottolinea che per la quotazione dei beni sono stati definiti i più probabili valori

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

previsionali medi ordinari, che potranno discostarsi dal prezzo effettivamente negoziato in conseguenza di una reale trattativa, dipendente non solo dalle mutevoli ed imprevedibili condizioni di mercato, ma anche da fattori soggettivi quale, ad esempio, la differente capacità negoziale delle Parti,

A scopo prudenziale è stata applicata anche una riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Si precisa che tutti gli importi esposti sono da intendersi I.V.A. esclusa.

AREE E TERRENI NON OGGETTO DI VALUTAZIONE

Oltre alle unità immobiliari precedentemente richiamate, che saranno oggetto della presente relazione di stima, alla Società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione" alla data di fallimento risultavano catastralmente intestati anche dei seguenti beni immobili, che la stessa Società fallita ha dichiarato di non possedere più o di non avere mai posseduto:

PROVINCIA:	BERGAMO				
COMUNE	CATASTO	SEZ.	FGI.	MAFFALE	SUB
Ghisalba	Terrani		9	393	
	TERRANI		9	2252	
			9	2257	
			9	2260	
			9	2245	
			9	2263	

Il primo mappale (particella 393) è un'area residuale di ridotte dimensioni, sita a Ghisalba (BG) in via Villanova. In base alle indicazioni riportate nella visura catastale storica dell'immobile, il bene sarebbe stato acquisito dalla Società "Testa Battista & C. S.p.A." in forza di atto del 05 luglio 1993, rep. 54448 del Notaio

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galea

Vacirca,

Dalla verifica del suddetto atto e delle relativa domanda di voltura depositata in Catasto il 07 settembre 1993, non si riscontra la presenza del mappale 393 tra quelli compravenduti. Il numero "393" compare nell'atto e nella voltura sopra citati con esclusivo riferimento alla "partita" di uno degli immobili trattati.

Sentito anche lo studio del Notaio Vacirca di Bergamo, in data 25 settembre 2017, appare plausibile che nella registrazione della domanda di voltura in catasto sia stato erroneamente inserito tra le particelle compravendute il numero "393", relativo all'intestazione catastale dell'immobile, a causa di un mero errore nella lettura dei dati riportati nella voltura stessa [rif. Allegato I-01].

Gli altri terreni (particelle 2252-2257-2260-2245-2263) individuano un'area, compresa tra via Stampa e via Ticino a Ghisalba (BG). Alla data degli accertamenti sull'area in oggetto risultava edificato un capannone, individuato al Catasto Fabbricati al foglio B, particella 3432 ed, in base a quanto riferito, oggetto di un passato intervento edilizio della "Testa Battista & C. S.p.A." e della "Testa Battista investimenti s.r.l.",

~~La sovrapposizione tra la mappa catastale e gli elaborati grafici del capannone~~
in oggetto hanno confermato che l'area occupata dalle particelle 2252-2257-2260-2245-2263 del Catasto Terreni costituiscono l'attuale sedime della particella 3432 del Catasto Fabbricati. Questa particella è stata venduta dalla "Testa Battista investimenti s.r.l." in data 19 ottobre 2000, con atto del Notaio Stefania Russo, Rep. 32636 [rif. Allegato I-02] e risulta oggi di proprietà di un terzo soggetto.

CONLINEINFORMAZIONE

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Servizi Catastali;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Ghisalba (BG) - Ufficio Tecnico;
- Comune di Capriate San Gervasio (BG) - Ufficio Tecnico;
- Comune di Bergamo (BG) - Ufficio Tecnico;
- Comune di Castelleone (CR) - Ufficio Tecnico;
- Comune di Formigara (CR) - Ufficio Tecnico;
- Provincia di Bergamo – Settore attività estrattive;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
- Sito Internet "PGTWEB" – Regione Lombardia – SITO integrato per la pianificazione comunale.

ALLEGATI

Tutta la documentazione richiamata nell'elaborato peritale ed eventualmente non allegata è reperibile presso gli Uffici dell'*Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali* o presso le sedi dei Notai che hanno redatto le singole formalità richiamate, presso gli Uffici Tecnici dei Comuni in cui sono ubicati gli immobili o presso gli Uffici della Provincia di Bergamo - Settore attività estrattive.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

1 COMUNE DI GHISALBA

- Terreni

Catasto Terreni, foglio 9, particelle 617, 627, 3102, 4474, 4476, 4477, 4479, 294, 626, 630, 631, 632, 640, 641, 642, 643, 645, 648, 1205, 1227, 4007

- Fabbricati ed area di pertinenza

Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 4480, sub. 1, 2, 3

- Impianti di frantumazione, trattamento acque, produzione calcestruzzo e lavaggio

I.1 DESCRIZIONE DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I.2 PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

I.3 SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CONFORMITA' EDILIZIA

I.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

I.5 CONSISTENZA

I.6 VALUTAZIONE

I.1 DESCRIZIONE DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni

I beni oggetto di analisi sono un'area di cava con annessi uffici e capanni siti in via Strada Provinciale n. 99 a Ghisalba (BG), oltre ad alcuni impianti di frantumazione, trattamento acque, produzione calcestruzzo e lavaggio, installati sul lotto analizzato (rif. Immagine 1.A).



1.A – Ripresa aerea del complesso immobiliare

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

L'area è posta in zona limitrofa del Comune di Ghisalba, nella porzione nord-est del territorio comunale, in prossimità del Comune di Calcinato (BG).

Nell'immediato intorno sono presenti aree agricole, cascine e campi coltivati.

Il resto del territorio comunale è occupato da zone residenziali (parte centrale del Comune), attività produttive (nella zona sud).

Il lotto si inserisce in un ambiente pressoché pianeggiante, ad una distanza di circa 19 chilometri da Bergamo e di circa 65 chilometri dal centro della città di Milano.

Il Comune di Ghisalba (BG) si sviluppa in prossimità della "Strada Provinciale 97- Strada Francesca" che costituisce il principale collegamento con i principali centri della zona e della "Strada Statale n. 498 - Strada Sancinese" che consente il rapido collegamento con l'autostrada A4 - Torino-Trieste", casello di Dalmine, principale via di connessione con i più importanti centri della Lombardia e del Nord Italia.

Come anticipato, i beni che verranno analizzati consistono in:

- ~~diversi terreni, in buona parte inseriti nell'Ambito Territoriale Estrattivo ATEg1, in~~

parte a destinazione non residenziale ed in piccola parte in ambito agricolo;
- n. 3 fabbricati, un capannone, un blocco uffici/spogliatoi/deposito ed una cabina "Enel";
 - alcuni impianti installati su una porzione dei terreni sopra citati: impianto di frantumazione e selezione degli inerti naturali, impianto di trattamento delle acque reflue, impianto di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi (descritto nella presente relazione per completezza ma valorizzato in specifica relazione dedicata ai beni mobili), impianto per la produzione di calcestruzzo; impianto di lavaggio delle autobetoniere; impianto di lavaggio degli pneumatici e pesa

o ponte.

Si è scelto di considerare gli impianti di cui al terzo punto del precedente elenco come parte integrante della valorizzazione immobiliare del complesso edilizio sito in Ghisalba (BG).

Tale scelta è legata al fatto che, pur trattandosi di macchinari ed attrezzature generalmente individuati nella categoria dei "beni mobili", nel caso specifico, è stata rilevata l'opportunità economica di valutare l'attuale complesso edilizio come un unico insieme. Il valore del complesso immobiliare analizzato, infatti, è strettamente legato all'attività estrattiva svolta nell'ambito territoriale in cui sono posti i beni (attività che, come meglio descritto in seguito, è stata autorizzata fino all'anno 2025):

- la presenza in sito, in particolare, degli impianti di frantumazione / selezione inerti e di produzione calcestruzzo è da considerarsi un valore aggiunto per l'area in oggetto, consentendo l'immediato trattamento dei materiali cavati, con incidenza dei costi di trasporto limitata all'ambito della cava stessa;
- la posizione e la conformazione dei terreni analizzati, unitamente alle previsioni urbanistiche vigenti per gli stessi, non consentono di ipotizzare una proficua riconversione funzionale dell'area, pertanto, l'eventuale spostamento degli impianti determinerebbe una sostanziale riduzione delle potenzialità economico-produttive del sito;
- gli ingenti costi di smantellamento, trasporto ed eventuale riposizionamento in altro sito degli impianti presenti, con il conseguente rischio di rottura di alcune componenti, non appare una soluzione economicamente vantaggiosa in considerazione della concreta possibilità di poter impiegare in sito gli attuali impianti per, almeno, i prossimi 8 anni.

L'intero compendio è dotato di un unico ingresso collegato a via Strada

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Provinciale n.99.

In prossimità dell'ingresso sono presenti alcune aree destinate al deposito degli automezzi e dei macchinari ed i parcheggi per dipendenti e visitatori.

Nell'area più vicina all'ingresso sono presenti anche i tre fabbricati:

- il capannone (particella 4480 sub. 1), a forma di "L" e costituito da due locali separati, entrambi con funzione di ricovero per automezzi e macchinari e di deposito delle attrezzature (in parte legate all'attività di riparazione degli automezzi ed in parte legate all'attività edile svolta dall'impresa);
- un secondo fabbricato di forma rettangolare (particella 4480 sub. 1), nel quale sono posti gli uffici della Società ed i servizi con relativi spogliatoi;
- la cabina "Enel" (particella 4480 sub. 2), anch'essa di forma rettangolare, ma di dimensioni inferiori.

Attorno alle costruzioni è presente un'area di pertinenza in parte pavimentata con asfalto ed in parte con calcestruzzo.

Tra il capannone ed il blocco uffici/servizi è presente anche un impianto per l'erogazione del carburante, mentre in prossimità del blocco uffici è presente la pesa a ponte.

Procedendo all'interno del lotto, in direzione ovest, si trovano l'impianto per la produzione di calcestruzzo, l'impianto di lavaggio delle autobetoniere, gli impianti di frantumazione e selezione degli inerti, l'impianto di trattamento delle acque, l'impianto di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi, oltre ad alcuni manufatti (non accatastati) con funzione di deposito e cabina elettrica.

Il resto dell'area di proprietà è costituito da terreni, in buona parte già scavati, quindi posti ad una quota di circa 10 metri più bassa rispetto al circostante terreno, o comunque oggetto di consistenti rimodellazioni.

Si evidenzia che le porzioni di terreno identificate con le particelle 640, 641, 645 e

TRIBUNALE DI BERGAMO

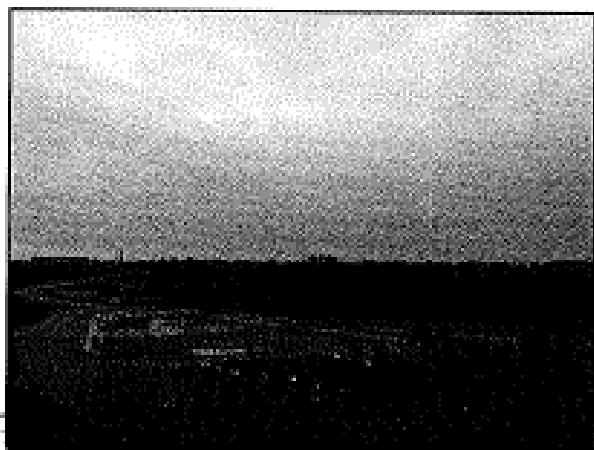
Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

648 risultano separate dalle restanti particelle che costituiscono il complesso immobiliare per la presenza di una striscia di terreni di ridotte dimensioni di altra proprietà (mappali 4008 e 297) e di un corso d'acqua/fossato [rif. Immagini 1.E – 1.F].

In più punti del lotto sono presenti cumuli di materiale inerte, alcuni manufatti edili prefabbricati e, in prossimità dell'impianto di recupero dei rifiuti, cumuli di rifiuti inerti presumibilmente provenienti da demolizioni di costruzioni edili.

L'intero complesso edilizio si presenta in sufficiente stato di conservazione, con finiture di medio-bassa qualità ma compatibili con le destinazioni d'uso delle singole porzioni [rif. Fotografie 1.B].



Visto dei terreni e di un deposito di materiale edile



Visto dei terreni e della viabilità interna



Visto dei terreni e della viabilità interna

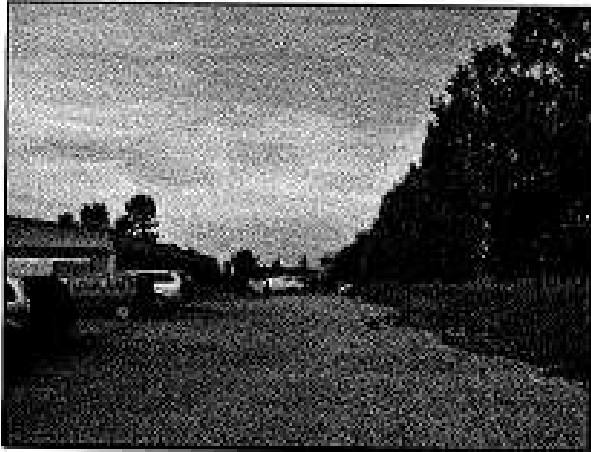


Visto dei terreni e della viabilità interna

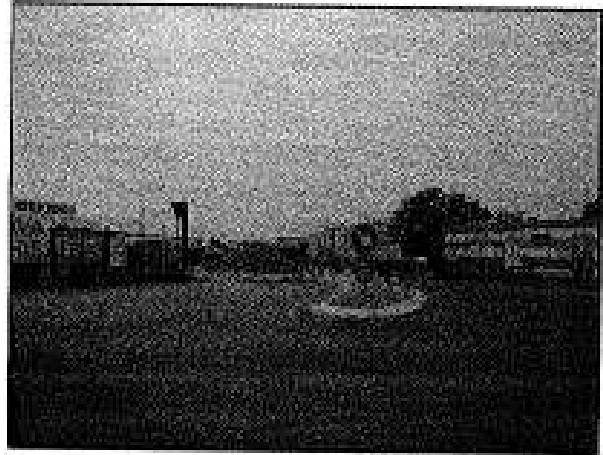
TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 133/2017

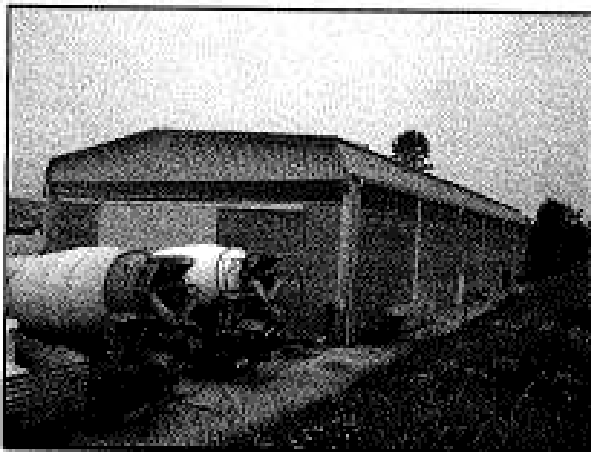
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



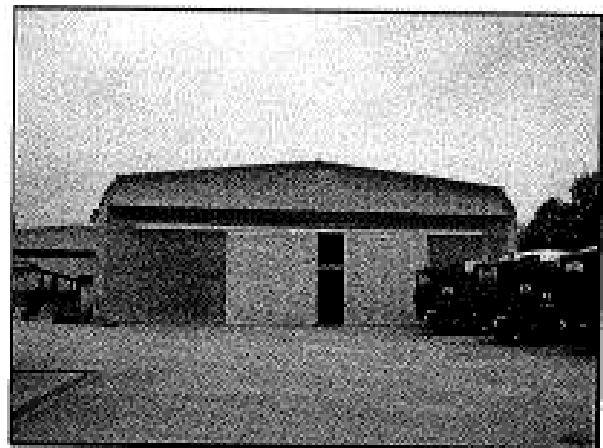
Vista area destinata a parcheggio



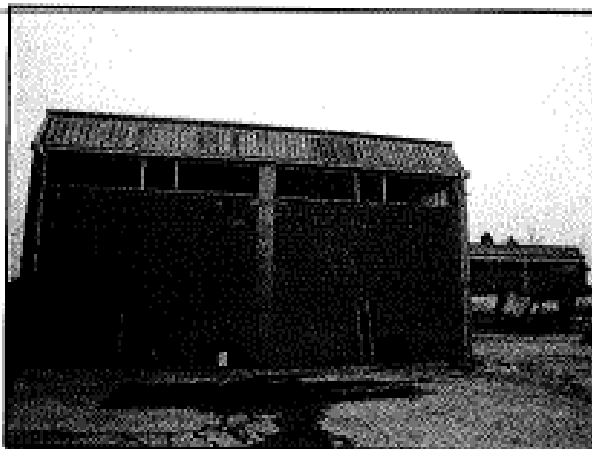
Ingresso al complesso immobiliare
da via Strada Provinciale n.99



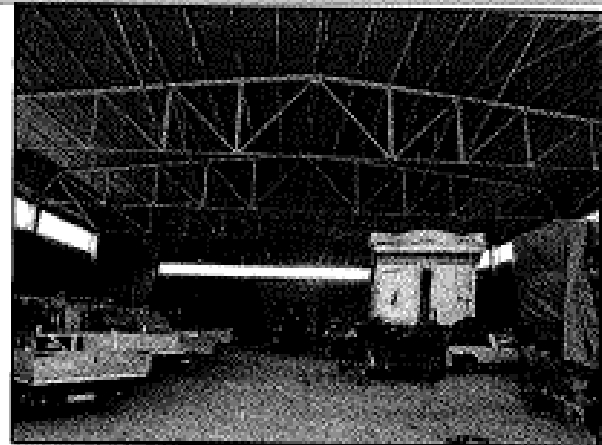
Vista esterna del capannone – prospetti sud ed est



Vista esterna del capannone ed antistante piazzole



Vista esterna del capannone – prospetto ovest



Vista interna del capannone

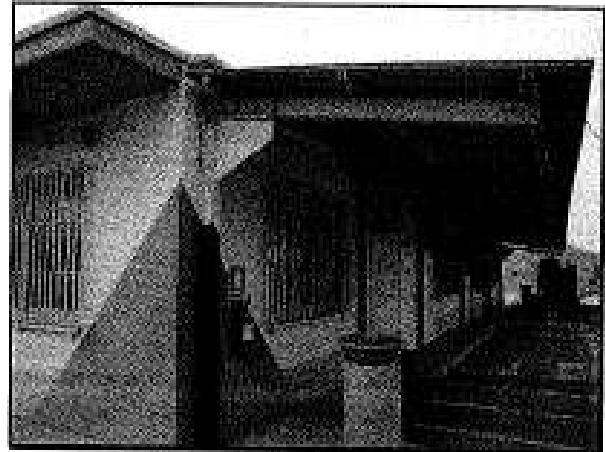
TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

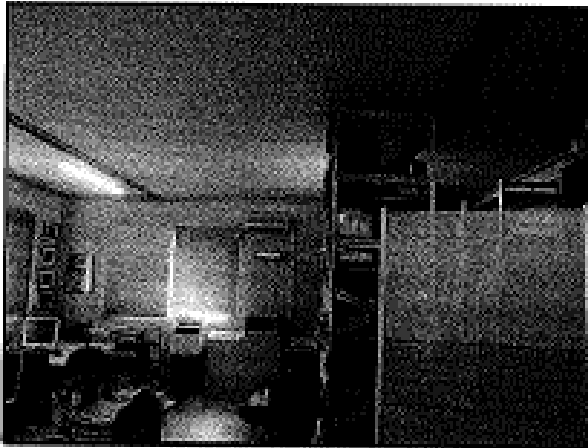
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



Vista esterna del blocco uffici/servizi – prospetto nord



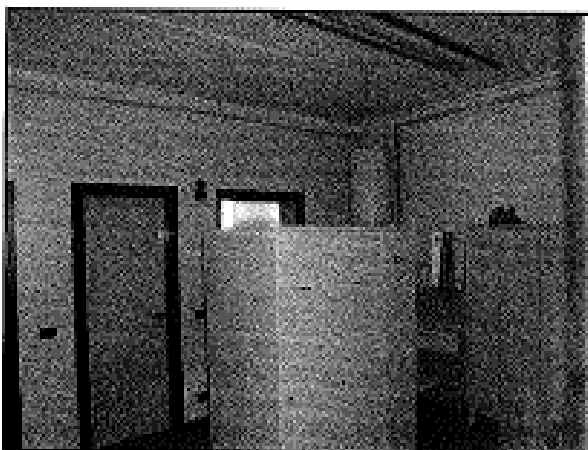
Vista esterna del blocco uffici/servizi – prospetti est e nord



Vista interna degli uffici



Vista interna degli uffici



Vista interna degli spogliatoi



Cabinia elettrica

I.B – Fotografie generali del complesso immobiliare

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono di tipo tradizionale, con strutture portanti "a telaio" con pilastri e travi in calcestruzzo armato ordinario o a struttura metallica.

Il capannone è costituito da due ampi locali destinati a magazzino, collegati tra loro attraverso un disimpegno realizzato in prisme di calcestruzzo. Nella porzione di capannone più grande è presente un piccolo ripostiglio in muratura.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante di pilastri in calcestruzzo armato, copertura con travi reticolari in metallo e sovrastanti pannelli sandwich in lamiera verniciata, lattineria in lamiera preverniciata; muratura di tamponamento con prisme in calcestruzzo a vista e vetrata a nastro con elementi ad "U"; serramenti in metallo e vetro, portoni d'ingresso in metallo; pavimentazione interna in calcestruzzo; impianti elettrico ed aria compressa con canalizzazioni a vista.

Nel blocco uffici/servizi sono presenti diverse destinazioni:

- una porzione del fabbricato è riservata agli uffici della Società ed è parzialmente suddivisa internamente con pareti mobili. In questa porzione,

~~attualmente sono presenti n. 4 locali destinati ad ufficio, un disimpegno ed un bagno;~~

- nella parte centrale dell'immobile sono posti gli spogliatoi ed i servizi del personale, oltre ad un piccolo vano utilizzato come ufficio;

- l'ultima porzione, destinata a deposito, è impiegata come ufficio open-space.

La costruzione è stata realizzata con struttura portante di pilastri in calcestruzzo armato; solaio di copertura in lastre prefabbricate tipo "predalles", grande in calcestruzzo armato "a vista", lattineria e tettoia in lamiera preverniciata; muratura perimetrale intonacata e tinteggiata; serramenti in alluminio e vetro doppio con inferriate in ferro verniciato e davanzali rivestiti con scossalina in

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

metallo, porte d'ingresso in metallo; pavimento in piastrelle e zoccolini in legno, rivestimento in piastrelle nei bagni; pareti interne in parte in muratura, in parte in cartongesso ed in parte "pareti mobili" in alluminio; impianto elettrico con canalizzazioni "a vista", impianto antifurto, impianto di condizionamento con pompa di calore e split a parete, negli spogliatoi boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e radiatori elettrici.

La cabina "Enel" è costituita da murature in calcestruzzo armato verniciato; gronde in calcestruzzo armato, lattineria in lamiera preverniciata; serramenti in metallo.

Come anticipato, in prossimità dei fabbricati sopra descritti sono presenti alcuni impianti che vengono considerati parte integrante del complesso immobiliare della Società "Testa Battista & C. s.r.l."

Si tratta di impianti ed attrezzature legati alla specifica attività svolta nella cava e comprendono (rif. Fotografie I.D):

- A. Impianto di frantumazione e selezione inerti naturali;
- B. Impianto di trattamento delle acque reflue dell'impianto e selezione degli inerti;
- C. Impianto di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi;
- D. Impianto per la produzione di calcestruzzo;
- E. Impianto di lavaggio delle autobetoniere;
- F. Impianto di lavaggio degli pneumatici e pesa a ponte.

A. Impianto di frantumazione e selezione inerti naturali

L'impianto di lavorazione degli inerti realizza un ciclo industriale per la produzione di sabbia e ghiaia di diverse pezzature.

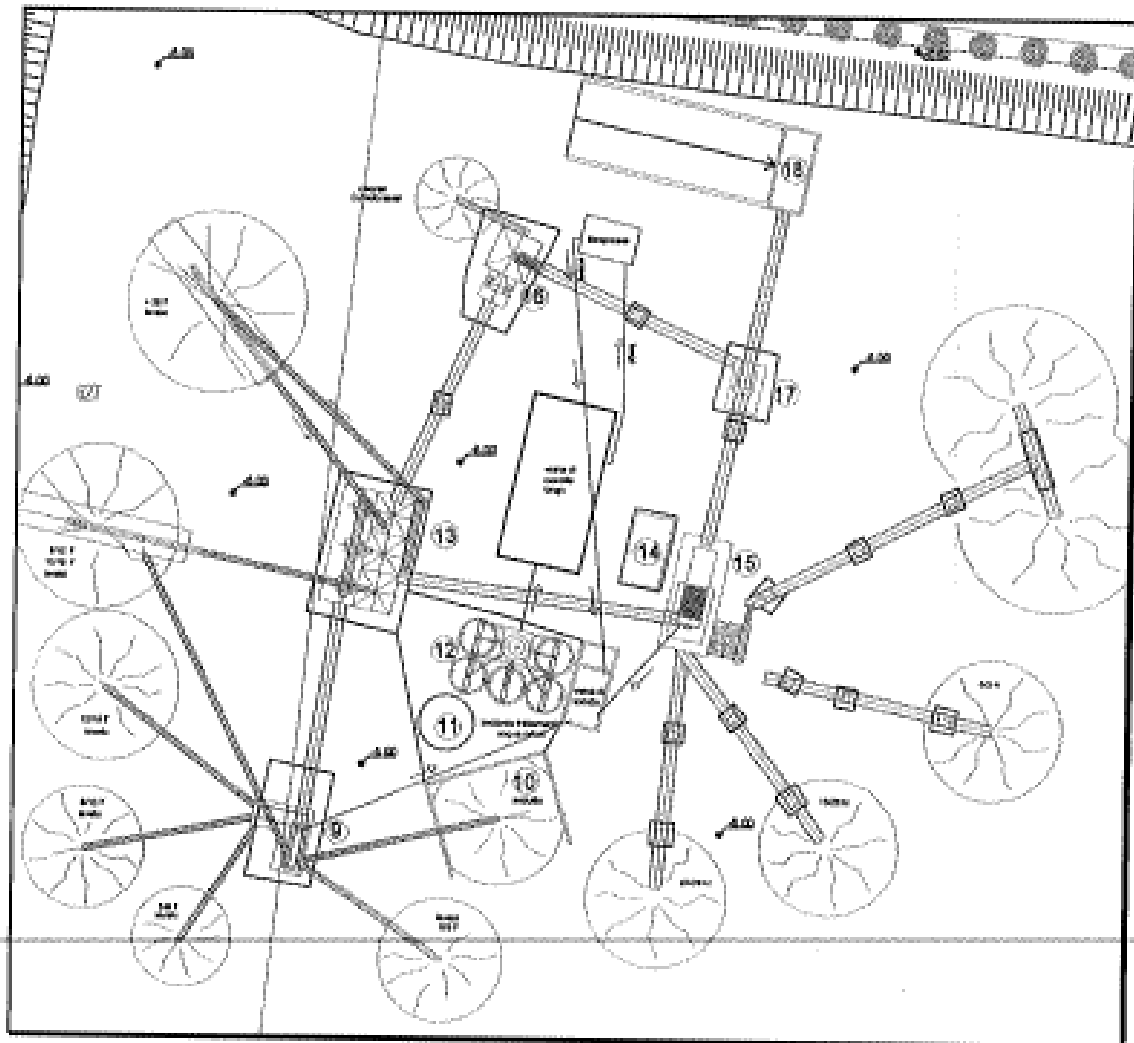
L'impianto viene rappresentato graficamente nello schema di seguito riportato

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

[rif. Immagine I.C], le cui componenti vengono richiamate anche nella successiva descrizione con la sigla (rif. n.).



I.C - Schema impianto di frantumazione e selezione degli inerti

È presente una tramoggia di carico per il materiale inerte (rif.18); a copertura di questa vi è una griglia per la prima vagliatura del materiale che consente lo scarto a terra degli elementi aventi pezzatura superiore ai 250 mm.

Il materiale avente dimensioni idonee viene poi trasportato per mezzo di un nastro trasportatore ad un vaglio vibrante con rete di gomma (rif.17).

Il materiale ottenuto segue poi due percorsi diversi in base alla pezzatura del materiale:

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Percorso n. 1: Il materiale con pezzatura compresa fra 0 e 80 mm viene avviato ad una vaglio rotante a tre piani (rif.15), dotato di un sistema di lavaggio che effettua un'ulteriore divisione. Si ottengono tre tipi di ghiaia, distinti per pezzatura, mentre il residuo ottenuto con la vagliatura viene avviato, mediante nastro trasportatore, a due scolatrici a lazza che effettuano una terza separazione: una parte del materiale costituisce il cumulo di sabbia con pezzatura 3-8 mm, mentre la parte con granulometria più fine, mescolata con acqua, subisce un processo di lavorazione con il quale si ottiene la separazione dell'inerte che viene asciugato da una vibra-asciugatrice e nuovamente unito alla granulometria 3-8 mm per lo stoccaggio in cumuli di sabbia da 0,75-8 mm.

Il materiale con granulometria 35-80 mm ottenuto con questa fase di lavorazione viene, invece, avviato alla macinazione secondaria (rif.13), descritta al punto successivo.

Percorso n. 2: Il materiale con pezzatura compresa fra 80 e 250 mm viene prima lavato e successivamente inviato tramite nastro trasportatore ad un frantoio a mascelle dove viene avviene la macinazione primaria (rif.16); da questa macinazione si ottiene del materiale con granulometria 0-80 mm, che verrà poi avviato alla macinazione secondaria.

Il materiale ottenuto con la macinazione primaria (pezzatura 0-80 mm), unitamente al materiale risultante dalla prima selezione con vaglio vibrante e con pezzatura 35-80 mm, viene inviato tramite nastro trasportatore ad un ciclo di frantumazione secondaria operata con tre mulini a martello (rif.13).

Il materiale in uscita dai mulini presenta una granulometria 0-30 mm.

Quest'ultimo viene sottoposto ad un trattamento di vagliatura e selezione a secco, a seguito del quali si separano le seguenti granulometrie:

- 0-3 mm (sabbia frantumata asciutta) stoccata in cumulo;
- 3-20 mm che viene avviata alla selezione secondaria con lavaggio del

materiale stesso, descritta al punto successivo;

- 20-30 mm che viene inviata nuovamente ad uno dei tre mulini della frantumazione secondaria.

La selezione secondaria è effettuata con vibrovaglio a quattro piani e docce di lavaggio all'uscita del quale si ottengono le seguenti granulometrie:

- 3-6 mm (pietrisco) stoccata in cumulo;
- 6-12 mm (pietrisco) stoccata in cumulo;
- 12-20 mm (pietrisco) stoccata in cumulo;
- 20-30 mm scarto che viene inviato nuovamente al mulino di frantumazione secondaria (rif.13).

Nell'acqua di lavaggio utilizzata durante la fase di vagliatura resta in sospensione una parte di inerti con granulometria da 0-3 mm. L'acqua di lavaggio viene pertanto sottoposta ad un processo di separazione della frazione di inerti fini. La sabbia ottenuta viene avviata ad un vibro-asciugatore e trasportata con un nastro trasportatore al cumulo di stoccaggio della "frantumata lavata".

B. Impianto di trattamento delle acque reflue dell'impianto e selezione degli inerti

Le acque di lavaggio degli inerti vengono prelevate da un pozzo e raccolte in un serbatoio "palmone di raccolta acqua" (rif.11). Da questo vengono immesse nell'impianto di lavaggio degli inerti e quindi convogliate in una vasca di raccolta dedicata.

Mediante pompa di sollevamento le acque vengono inviate ai sili di chiarificazione (rif.12), per essere opportunamente trattate, determinando l'addensamento delle particelle in sospensione e la relativa decantazione.

L'acqua che sfiora la sommità viene poi riciclata, inviata ad un serbatoio unitamente all'acqua di rabbocco proveniente dal pozzo.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

I limi addensati nei silo vengono, invece, inviati in vasche di raccolta fanghi e successivamente a due filtopresse per essere adeguatamente trattati,

L'acqua in uscita dalle filtopresse rientra poi nel circolo di lavorazione.

I fanghi derivati con l'impiego delle filtopresse vengono reimpiegati nel recupero ambientale dell'area.

C. Impianto di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi (descritto nella presente relazione per completezza ma valorizzato in specifica relazione dedicata ai beni mobili)

Le operazioni di recupero avvengono mediante l'impiego di un impianto mobile di frantumazione, prodotto dalla ditta Gasparin Impianti s.r.l. - modello Everest FI 180 CV.

Il materiale che non passa attraverso la tramoggia di carico (rif.18) dell'impianto di frantumazione e selezione inerti, avente quindi una pezzatura maggiore di 250 mm, viene caricato per mezzo di una pala gommata nell'impianto di frantumazione "Gasparin" e lavato per ottenere il prodotto finito.

Il materiale caricato nella tramoggia dell'impianto di frantumazione passa ~~attraverso un vaglio vibrante che separa il materiale più fine (con pezzatura 0-30~~

mm) che non necessita di frantumazione dal resto; questo potrà essere mandato, tramite nastro trasportatore laterale, in un cumulo posto a bordo macchina, oppure fatto ricadere sul nastro trasportatore impiegato per il materiale in uscita dal frantoio ed essere stoccato insieme a quest'ultimo.

Il rifiuto con granulometria maggiore di 30 mm viene avviato al frantoio a mascelle e quando la pezzatura ha raggiunto le dimensioni prefissate, può essere avviato al nastro trasportatore principale.

Il materiale passa sotto il nastro deferizzatore che raccoglie le eventuali parti metalliche presenti.

Traffandosi di un impianto mobile, costituito da un unico macchinario (in leasing e già oggetto di rivendica), la valutazione dello stesso non verrà inserita nella presente relazione ma analizzata in separata perizia riservata ai beni mobili.

D. Impianto per la produzione di calcestruzzo

L'impianto di betonaggio è costituito da n. 2 impianti gemelli composti da: tramogge di carico; pese per inerti; sili di stoccaggio del cemento; sistemi di dosaggio degli additivi e postazione di carico delle betoniere.

Il cemento arriva in sito con autocisterne e viene caricato, per mezzo del sistema pneumatico a bordo macchina, all'interno dei sili di stoccaggio.

Il materiale inerte viene caricato nelle apposite tramogge, pesato e trasportato con nastro trasportatore all'impianto per la miscelazione.

Dai sili di stoccaggio il cemento viene prelevato fino a giungere al dispositivo di dosaggio che ne pesa il quantitativo corretto da inviare alle autobetoniere.

Gli additivi vengono prelevati da due cisterne (una per impianto) ed inviato alle postazioni di carico delle autobetoniere.

E. Impianto di lavaggio delle autobetoniere

Le autobetoniere vengono lavate per mezzo di un impianto di tipo "Projeko-roller" che consente di recuperare gli inerti e riutilizzare l'acqua di lavaggio delle autobetoniere. Il sistema "Projeko-roller" è un impianto che funziona in modo simile ad un'autobetoniera, con la differenza che le eliche interne non hanno la funzione di mescolare, ma di suddividere gli aggregati dal cemento e convogliarli alla bocca dello scarico, mentre l'acqua sporca e la polvere di cemento confluiscono nella parte opposta.

I residui del calcestruzzo proveniente dalle autobetoniere, vengono convogliati alla tramoggia di carico ed inviati al tamburo di lavaggio.

Il tamburo di lavaggio separa i residui del calcestruzzo, scarica a terra tutti gli inerti

contenuti nell'impasto (che vengono poi riutilizzati nel confezionamento del nuovo calcestruzzo) mentre l'acqua separata dagli inerti viene convogliata in una vasca di raccolta.

Quest'acqua viene poi riutilizzata come acqua di dosaggio, inviata all'impianto di betonaggio o utilizzata come primo ciclo di lavaggio del tamburo delle autobetoniere prima della consegna del calcestruzzo.

F. Impianto di lavaggio degli pneumatici e pesa a ponte

E' presente anche un impianto di lavaggio ruote per gli automezzi in uscita dall'area e che, quindi, consente l'accesso diretto su strade pubbliche e/o cittadine. L'impianto prevede il lavaggio degli pneumatici tramite l'attraversamento, a velocità ridotta da parte dell'automezzo, del "tunnel di lavaggio" costruito in opera. L'acqua impiegata, passa attraverso un grigliato in metallo ad una vasca di raccolta del materiale residuo, consentendo anche il riciclo delle acque.

Prima dell'uscita degli automezzi dall'area sono presenti n.2 pesa a ponte modulari in cemento con ponte realizzato in opera.

Su alcune delle singole componenti dell'impianto è stata rinvenuta la targhetta attestante la marcatura CE della macchina/attrezzatura.

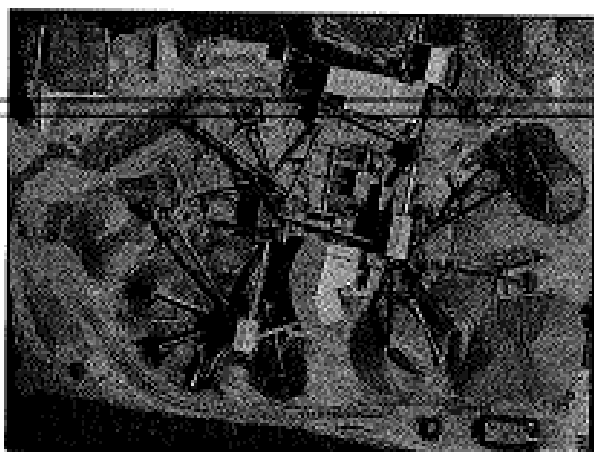
Tale marcatura, però, non è sufficiente a garantire la conformità dell'insieme, perché ai rischi delle singole macchine si aggiungono quelli derivanti dall'interfacciamento e dalle interferenze, che le rende solidali ai fini dell'applicazione prevista.

Infatti, l'attuale normativa (Direttiva 2006/42/CE e s.m.i.) prevede che due o più macchine assemblate insieme per una specifica applicazione, o funzionalmente

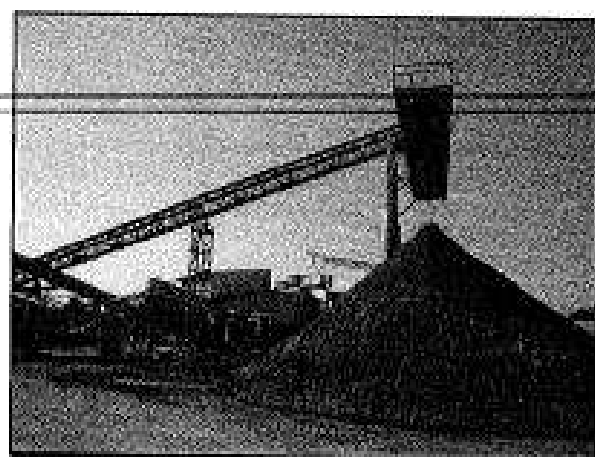
collegate (per cui l'operazione di una macchina influisce sulle macchine precedenti o successive), o coordinate da un unico sistema di controllo comune, costituiscono un "insieme";

gli insiemi devono pertanto essere dichiarati conformi alle direttive pertinenti, essere marcati CE, essere corredati di un fascicolo tecnico comprendente la valutazione dei rischi, della dichiarazione di conformità e di un manuale di istruzioni. La persona che costituisce un insieme di macchine è considerata "costruttore" o meglio il fabbricante dell'insieme, ed è responsabile di assicurare che l'intero sistema sia conforme ai requisiti di sicurezza e salute previsti dalla Direttiva Macchine e delle altre direttive applicabili.

Al riguardo, nonostante le richieste avanzate, non è stato consegnato alcun documento che consenta di attestare la marchiatura CE di tutte le singole componenti, né quella relativa all' "insieme" degli impianti di frantumazione e selezione, betonaggio, ecc.



Vista aerea dell'impianto di frantumazione e selezione inerti

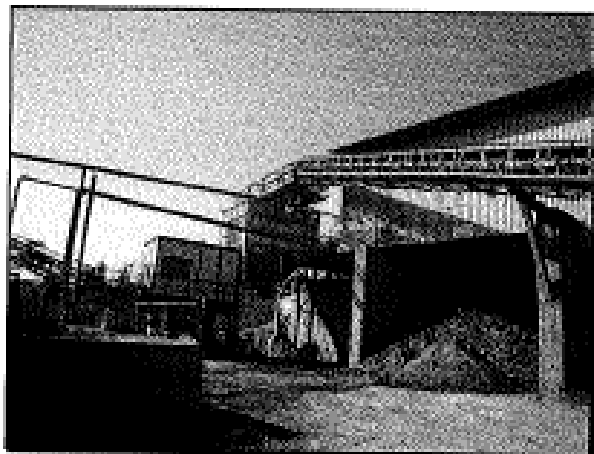


Impianto di frantumazione e selezione inerti

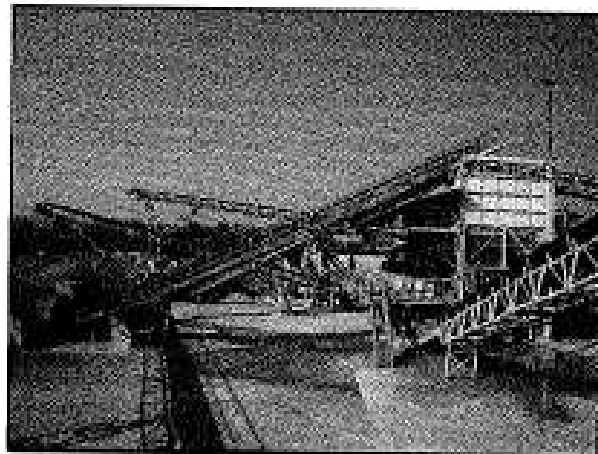
TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



Impianto di frantumazione e selezione inerti I



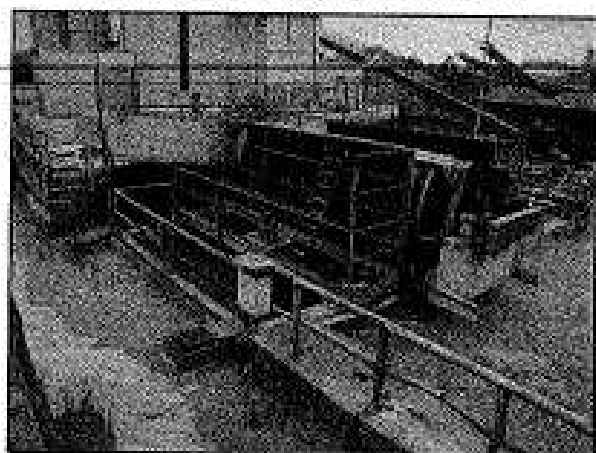
Impianto di frantumazione e selezione inerti I



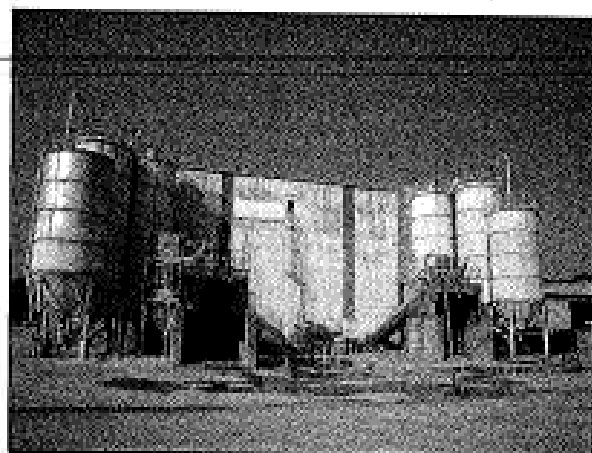
Impianto di frantumazione e selezione inerti I



Impianto di frantumazione e selezione inerti I



Impianto di lavaggio delle autobetoniere

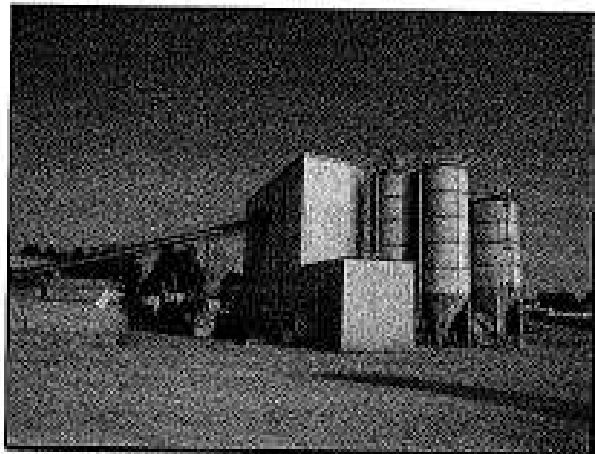


Impianto per la produzione di calcestruzzo

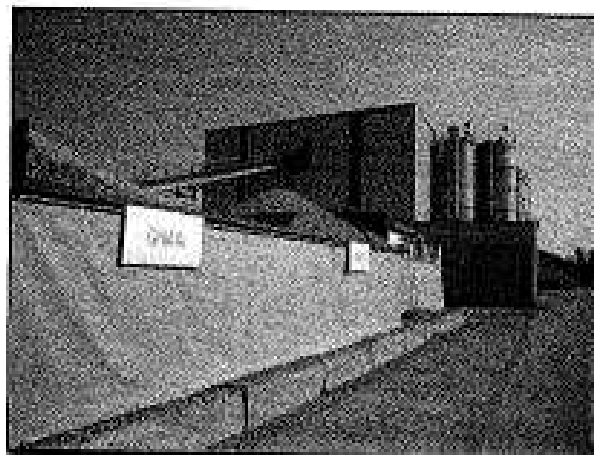
TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

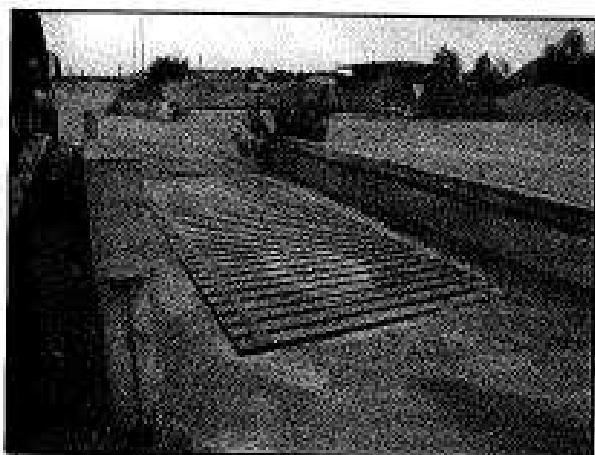
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



Impianto per la produzione di calcestruzzo



Impianto per la produzione di calcestruzzo



Impianto di lavaggio degli pneumatici



Pesa a ponte

I.D. - fotografie degli impianti

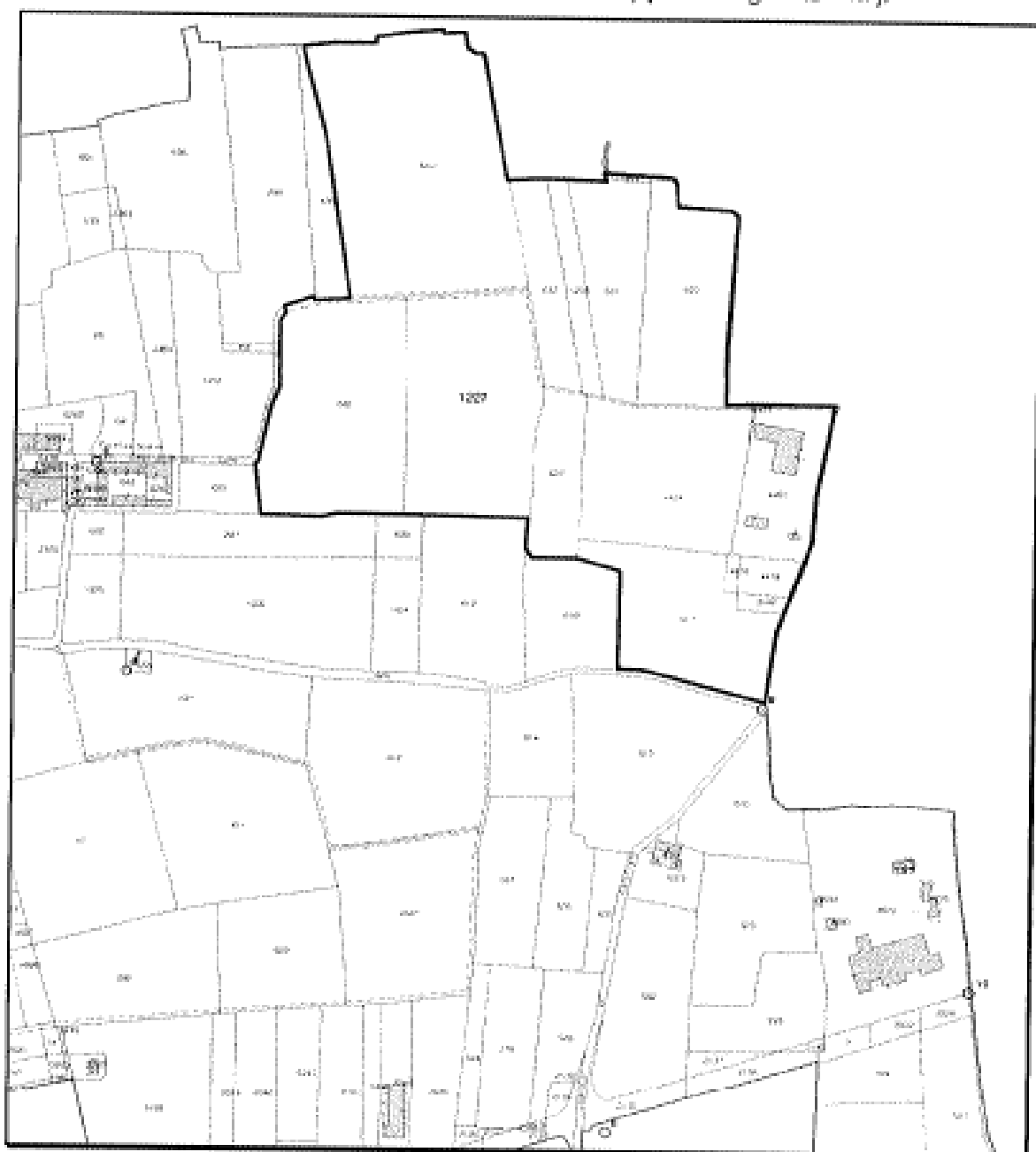
TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Identificazione catastale

Gli immobili della Società "Testa Battista & C. s.r.l." sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo, ai fogli 3 e 6 del Comune di Ghisalba (foglio logico 9 del Catasto Terreni) [rif. immagini I.E - I.F].

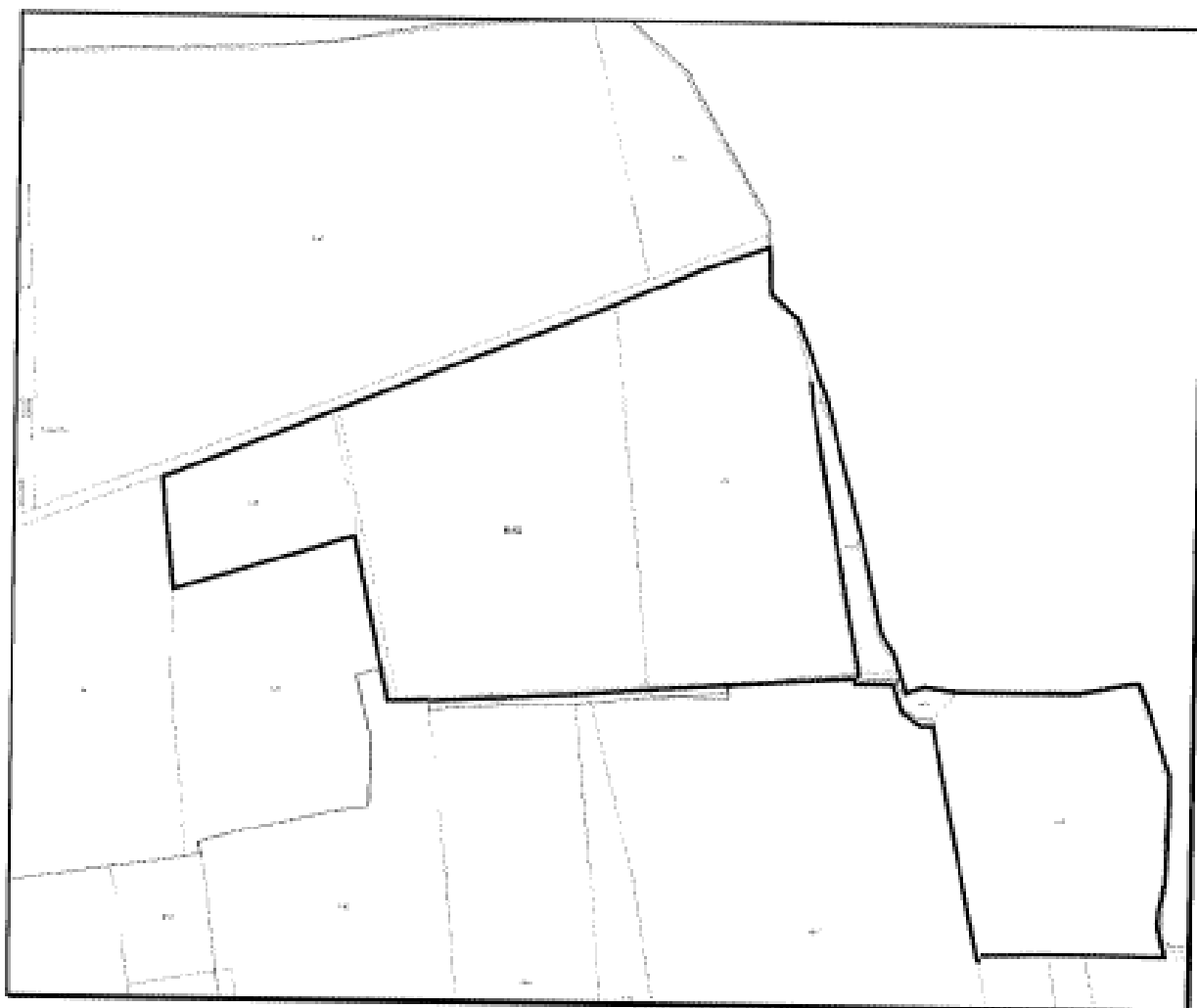


I.E - Estratto di mappa catastale, foglio 6, particelle 294, 617, 626, 627, 630, 631, 632, 1205, 1227, 3102, 4007, 4474, 4476, 4477, 4479, 4480

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



1.F – Estratto di mappa catastale, foglio 3, particelle 640, 641, 642, 643, 645, 646

Gli identificativi catastali dei singoli immobili che verranno analizzati sono individuati nelle successive tabelle (v. Tabelle I.G e I.H - Allegato I-03):

Catasto dei Terreni				Comune di			GHISALBA			
Foglio	Particella	Part.	Qualità	Classe	Superficie (mq)		Destin.	Reddito dominicale	Reddito agrario	
9	617	AA	SEMINATIVO	2	01	16	00	I3A	32,95 Euro	59,91 Euro
		AB	SEM IRR ARB	3	00	65	10	I3A	37,36 Euro	68,12 Euro
9	627		SEM IRR ARB	3	00	81	40	I3A	35,73 Euro	65,16 Euro
9	3102		SEM IRR ARB	3	00	07	70	I3A	3,38 Euro	6,16 Euro
9	4474		SEM IRR ARB	3	02	34	10	I3A	102,77 Euro	187,40 Euro
9	4476		SEM IRR ARB	3	00	05	20	I3A	2,28 Euro	4,16 Euro

Geom. Eros Locatelli
 via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
 Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
 Cod.fisc. LCI RSE 73LD4 G866A – Part. I.V.A. 03027460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Foglio	Particella	Part.	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Deduz.	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	4477		SEM IRR ARB	3	00	00	60	I3A	0,26 Euro	0,48 Euro
9	4479		SEM IRR ARB	3	00	23	70	I3A	10,40 Euro	18,97 Euro
9	294		BOSCO CEDUO	U	00	02	50		0,52 Euro	0,08 Euro
9	626		SEMINATIVO	2	02	95	50	I3A	83,94 Euro	152,61 Euro
9	630		SEM IRR ARB	3	01	66	10	I3A	81,70 Euro	148,97 Euro
9	631		SEM IRR ARB	3	01	24	40	I3A	54,61 Euro	99,58 Euro
9	632		SEM IRR ARB	3	00	77	80	I3A	34,15 Euro	62,28 Euro
9	640		SEMINATIVO	2	02	68	00	I3A	76,13 Euro	138,41 Euro
9	641		SEMINATIVO	2	02	22	60	I3A	63,23 Euro	114,96 Euro
9	642		SEM IRR ARB	3	01	51	60	I3A	66,55 Euro	121,36 Euro
9	643		BOSCO CEDUO	U	00	02	90		0,60 Euro	0,09 Euro
9	645		SEMINATIVO	2	00	14	50		7,11 Euro	7,49 Euro
9	648		SEM IRR ARB	3	00	63	20	I3A	27,74 Euro	50,59 Euro
9	1205		SEM IRR ARB	3	00	46	90	I3A	20,59 Euro	37,54 Euro
9	1227		SEM IRR ARB	3	02	95	50	I3A	129,72 Euro	236,55 Euro
9	4007		SEMINATIVO	2	04	72	40	I3A	134,19 Euro	243,97 Euro
				TOTALE	27	77	70			

1.G - Tabella degli identificativi catastali – Catasto Terreni

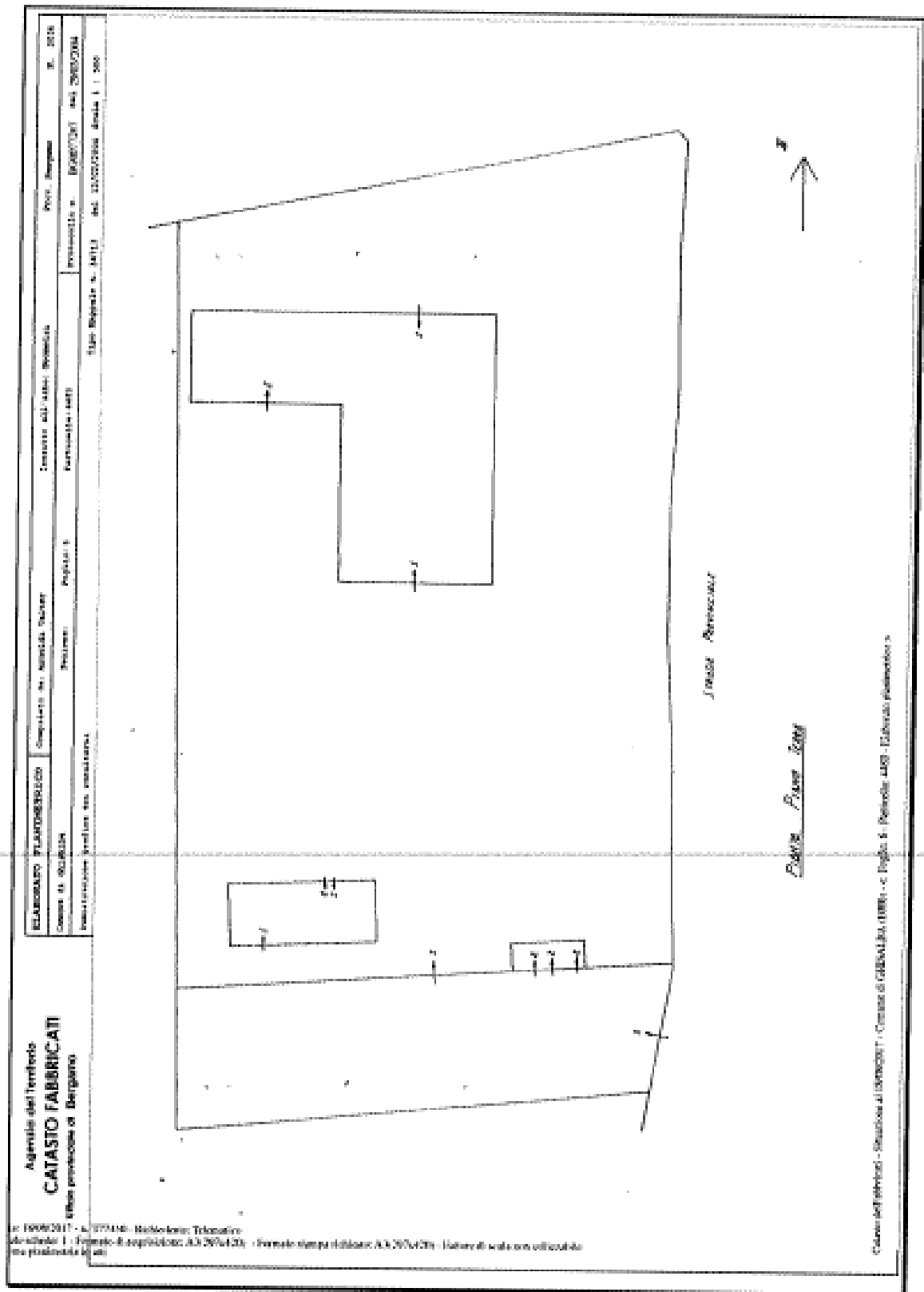
In aggiunta ai mappali sopra elencati del Catasto Terreni, alla società "Testa Battista & C. s.r.l." risultano intestate anche le seguenti unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati:

Catasto del Fabbricati			Comune di		GHISALBA (BG) via Provinciale		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	6	4480	1	D/7			Euro: 15.658,00
	6	4480	2	D/1			Euro: 390,00
	6	4480	3	Area urbana		1670 mq	

1.H - Tabella degli identificativi catastali – Catasto Fabbricati

Presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali sono depositati gli elaborati grafici raffiguranti le unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati con la particella 4480: elaborati planimetrico [rif. Immagine 1.] e schede catastali dei singoli fabbricati [rif. Immagini 1.L – 1.M].

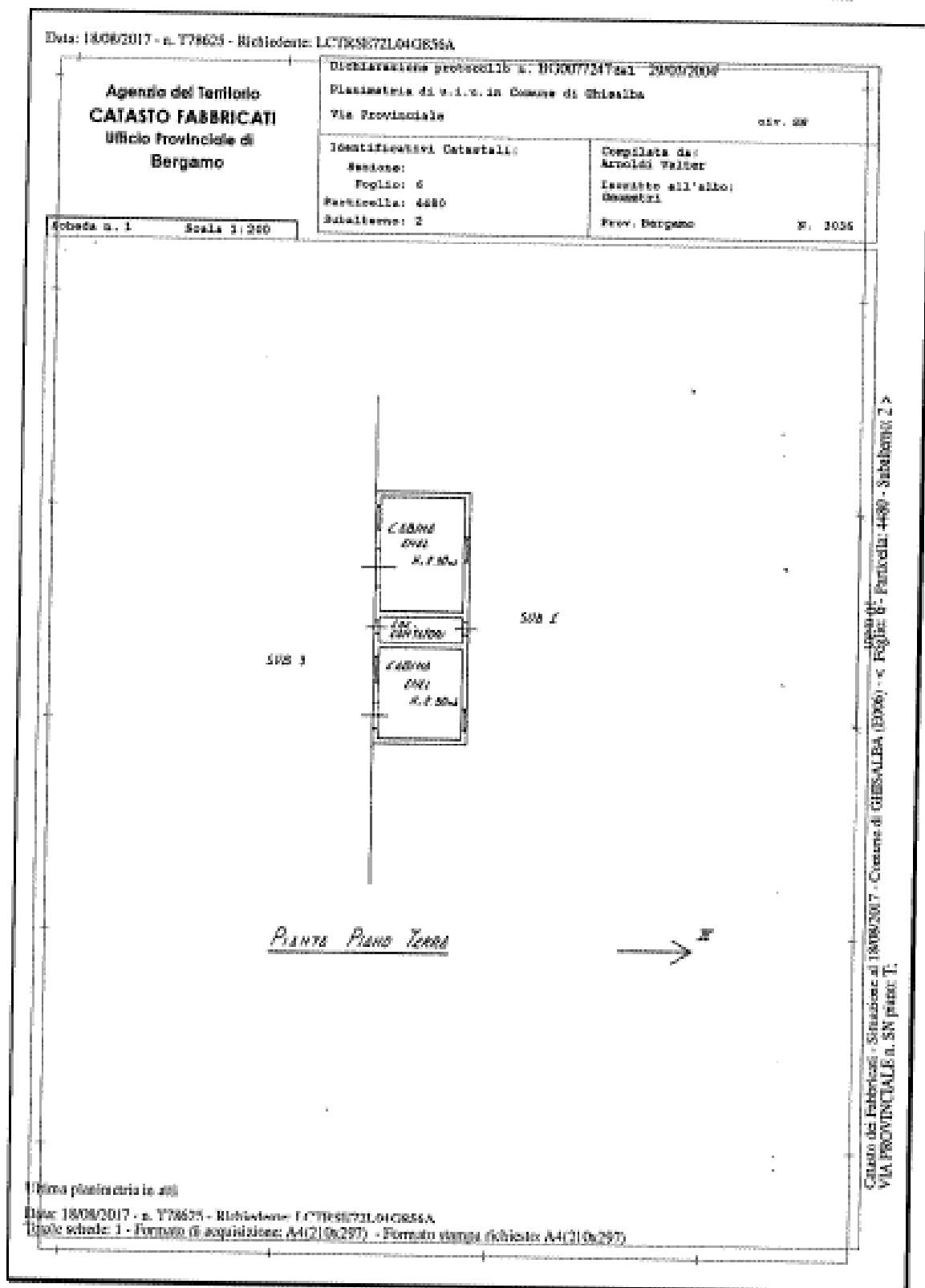
TRIBUNALE DI BERGAMO
 Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
 Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



I.1 - Elaborato planimetrico riferito alla particella 448, subaltri I - 2 - 3

Geom. Eros Locatelli
 via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
 Tel./Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
 Cod.fisc. LCT RSE 72.04 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
 Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato



1.A - Planimetria catastale riferita alla particella 4480, subalterna 2

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Il confronto tra le planimetrie catastali e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato alcune difformità legate alla diversa distribuzione degli spazi interni, principalmente determinate dalla presenza di favolati divisorii interni non raffigurati nelle schede catastali.

Coerenze delle unità immobiliari sopra elencate [rif. immagini I.E - I.F].

Particelle 648, 640, 641, in unico blocco:

a nord strada; ad est corso d'acqua/fossato; a sud mappali 4008, 297, 2362, 636 e 638; ad ovest mappali 638 ed 88.

Particella 645:

su tutti i lati corso d'acqua/fossato.

Particelle 4007, 643, 642, 294, 632, 1205, 631, 630, 626, 1227, 627, 4474, 4477, 4480, 617, 4476, 4479, 3102, in unico blocco:

a nord mappali 297, 4008 e corso d'acqua/fossato; ad est corso d'acqua/fossato; a sud mappali 926, 618, 619, 620 e 287; ad ovest mappali 625, strada consorziale, e 635.

Si evidenzia che le porzioni di terreno identificate con le particelle 640, 641, 645 e 648 risultano separate dalle restanti particelle che costituiscono il complesso immobiliare per la presenza di una striscia di terreni di ridotte dimensioni di altra proprietà (mappali 4008 e 297) e di un corso d'acqua/fossato [rif. immagini I.E - I.F].

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galati

I.2. PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Proprietà e provenienza

L'attuale proprietà degli immobili oggetto di valutazione, tenuto conto delle ricerche ipocatastrali eseguite nel mese di settembre 2017 e della documentazione fornita dalla stessa Società fallita, risulta in capo alla Società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione" con sede in Ghisalba (BG), via Provinciale n.99 - cod. fisc. 00642110167, per le quote ed i diritti sotto riportati (rif. Tabelle 2.A e 2.B):

Catasto dei Terreni		Comune di	GHISALBA (BG)	
Foglio kg/ra	Paricela	Qualità	Diritto	Quota
9	617 - porz. AA	SEMINATIVO	Proprietà	1/1
9	617 - porz. AB	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1
9	627	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1
9	3102	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1
9	4474	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1
9	4476	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1
9	4477	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1
9	4479	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1
9	294	BOSCO CEDUO	Proprietà	1/1
9	626	SEMINATIVO	Proprietà	1/1
9	630	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1
9	631	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1
9	632	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1
9	640	SEMINATIVO	Proprietà	1/1
9	641	SEMINATIVO	Proprietà	1/1
9	642	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Foglio foglio	Particella	Qualità	Dritto	Quota
9	643	BOSCO CEDUO	Proprietà	1/1
9	645	SEMINATIVO	Proprietà	1/1
9	648	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1
9	1205	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1
9	1227	SEM IRR ARB	Proprietà	1/1
9	4007	SEMINATIVO	Proprietà	1/1

2.A - Tabella delle quote e dei diritti

Catasto dei Fabbricati				Comune di	GHISALBA (BG) via Provinciale	
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Dritto	Quota
	6	4480	1	D/7	Proprietà	1/1
	6	4480	2	D/1	Proprietà	1/1
	6	4480	3	Area urbana	Proprietà	1/1

2.A - Tabella delle quote e dei diritti

Le aree trattate sono state acquisite dalla Società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione", in forza dei seguenti atti:

- Atto di fusione per incorporazione a firma del Notaio Giovanni Vacirca stipulato in data 28 dicembre 2015 al n. 149490 di repertorio, con il quale la Società "Seraco s.r.l." è stata incorporata alla Società "Testa Battista & C. s.r.l." (rif. Allegato 1-16).

Alla data dell'incorporazione, la Società "Seraco s.r.l." era proprietaria (oltre che di altri beni in Comune di Bergamo e di Capriate San Gervasio) dei seguenti immobili siti in Comune di Ghisalba (BG):

- Catasto Terreni, foglio 9, particelle 294, 626, 630, 631, 632, 640, 641, 642, 643, 645, 648, 1205, 1227 e 4007;
- Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 4480 sub. 1.

Alla data degli accertamenti eseguiti, l'atto non risultava trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

- Atto per trasformazione della denominazione di società da "Testa Battista & C. S.p.A." con sede a Ghisalba (BG) a "Testa Battista & C. S.R.L." mantenendo invariati la sede, l'oggetto e la durata, con atto a firma del Notaio Giovanni Vacirca stipulato in data 16 novembre 2015 al n. 148991 di repertorio [rif. Allegato 1-15].

Alla data del mutamento di denominazione, la Società "Testa Battista & C. S.p.A." era proprietaria dei seguenti immobili oggetto di trattazione e siti in Comune di Ghisalba (BG):

- Catasto Terreni, foglio 9, particelle 4474, 4476, 627, 3102, 4477, 4479, 617;
- Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 4480, sub. 2 e 3.

Alla data degli accertamenti eseguiti, l'atto non risultava trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

La Società [REDACTED] aveva acquisito gli immobili sopra elencati in forza dei seguenti atti:

- Atto di conferimento in società a firma del Notaio Giovanni Vacirca stipulato in data 23 dicembre 2008 al n. 124838 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 02 gennaio 2009 al nn. 44/35, con il quale la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ramo d'azienda della Società "Testa Battista & C. S.p.A." con sede in Ghisalba, nel quale risultavano compresi gli immobili siti in Comune di Ghisalba ed identificati al foglio 9 con le 640, 641, 645, 648, 294, 630, 631, 632, 642, 643, 1205, 1227, 4007, 626 [rif. Allegato 1-14].

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- Atto di compravendita a firma del Notaio Stefania Russo stipulato in data 16 novembre 2004 al n. 39325 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 30 novembre 2004 ai nn. 65085/42928, con il quale la Società ██████████ con sede in ██████████ acquistava dalla Società "Testa Battista & C. S.p.A." con sede in Ghisalba la proprietà di un immobile in comune di Ghisalba (BG), identificato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio 6, con la particella 4480 sub. 1 [rif. Allegato I-12].

La Società "Testa Battista & C. S.p.A." aveva acquisito gli immobili sopra elencati in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita a firma del Notaio Stefania Russo stipulato in data 21 aprile 2008 al n. 45865 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 24 aprile 2008 ai nn. 27242/16248, con il quale la Società "Testa Battista & C. S.p.A." con sede in Ghisalba acquistava dai sigg. ██████████ proprietà di un appezzamento di terreno in comune di Ghisalba (BG), identificato catastalmente al Catasto Terreni, foglio logico 9, particella 626 [rif. Allegato I-13].

Ai sigg. ██████████ l'immobile identificato con la particella 626 era pervenuto dai sigg. ██████████ in forza dell'atto di acquisto, a firma del Notaio Mannarella stipulato in data 10 ottobre 2000 al n. 21754 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 14 ottobre 2000 ai nn. 39479/28930 [rif. Allegato I-07].

Ai sigg. sigg. ██████████ l'immobile era pervenuto in data antecedente il ventennio,

- Atto di compravendita a firma del Notaio Stefania Russo stipulato in data 13 maggio 2004 al n. 38439 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Bergamo il 25 maggio 2004 al nn. 27033/18281, con il quale la Società "Testa Battista & C. S.p.A." con sede in Ghisalba acquistava dai sigg. [REDACTED] proprietà di un appezzamento di terreno in comune di Ghisalba (BG), identificato catastalmente al Catasto Terreni al foglio logico 9, Particelle 640, 641, 645, 648 [rif. Allegato I-1].

Al sigg. [REDACTED] Luciano gli immobili sopra elencati erano pervenuti in forza dei seguenti atti:

- Atto di acquisto dei mappali 640, 641 e 648 dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] firma del Notaio Parimbelli stipulato in data 05 luglio 1977 al n. 23492 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 07 luglio 1977 al nn. 14275/11796;
- Atto di acquisto del mappale 645 dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] firma del Notaio A. Volpi stipulato in data 29 gennaio 1980 al n. 14664 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 19 febbraio 1980 al nn. 3938/3338.

Atto di permuta a firma del Notaio Stefania Russo stipulato in data 03 maggio 2004 al n. 38369 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 25 maggio 2004 al nn. 26805/18117, con il quale il Comune di Ghisalba cedeva alla Società "Testa Battista & C. S.p.A." la proprietà di un appezzamento di terreno in comune di Ghisalba (BG), identificato catastalmente al Catasto Terreni al foglio logico 9, particella 617 [rif. Allegato I-10].

Al Comune di Ghisalba l'immobile identificato con la particella 617 era pervenuto in forza di atto di acquisto dalla Società [REDACTED] a firma del Notaio Scarlato stipulato in data 28 luglio 1987 al n. 70135 di repertorio e trascritto

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 04 agosto 1987 al nn. 22019/14755.

- Atto di permuta a firma del Notaio Stefania Russo stipulato in data 13 dicembre 2001 al n. 34365 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 19 dicembre 2001 ai nn. 51480/37884, con il quale la Società "Testa Battista Investimenti s.r.l." cedeva alla Società "Testa Battista & C. S.p.A." la proprietà di un appezzamento di terreno in comune di Ghisalba (BG), identificato catastalmente al Catasto Terreni al foglio logico 9, particelle 629 e 3102 [rif. Allegato I-09].

Alla Società "Testa Battista Investimenti s.r.l." gli immobili sopra elencati erano pervenuti in forza di atto di acquisto dai sigg. [redacted] a firma del Notaio Scarlato stipulato in data 29 giugno 1994 al n. 73928 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 08 luglio 1994 ai nn. 20807/15181.

- Atto di compravendita a firma del Notaio Stefania Russo stipulato in data 01 ottobre 2001 al n. 34090 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 03 ottobre 2001 ai nn. 39414/29398, con il quale la Società "Testa Battista & C. S.p.A." acquistava dall' [redacted] [redacted] la proprietà di un appezzamento di terreno in comune di Ghisalba (BG), identificato catastalmente al Catasto Terreni al foglio logico 9, particella 627 [rif. Allegato I-08].

All' [redacted] gli immobili sopra elencati erano pervenuti, ai sensi della Legge n.222 del 20 maggio 1985, dal Patrimonio dei Benefici Parrocchiali.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- Atto di compravendita a firma del Notaio Stefania Russo stipulato in data 23 marzo 1999 al n. 30220 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 25 marzo 1999 al nn. 11236/8436, con il quale la Società "Testa Battista & C. S.p.A." con sede in Ghisalba acquistava dal sig. Bassani Luigi la proprietà di un appezzamento di terreno in comune di Ghisalba (BG), identificato catastalmente al Catasto Terreni al foglio logico 9, particella 1227 (rif. Allegato I-06).

Al sig. Bassani Luigi l'immobile identificato con la particella 1227 era pervenuto in forza dei seguenti atti:

- Atto di acquisto a firma del Notaio S. Patanè stipulato in data 06 marzo 1968 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 27 marzo 1968 al nn. 5771/4423, con il quale il sig. [REDACTED] vendeva il mappale in oggetto ai sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
- Atto di acquisto a firma del Notaio Ambrosetti stipulato in data 30 luglio 1984 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 06 agosto 1984 al nn. 21597/18235 con il quale i sigg. [REDACTED]
[REDACTED] vendevano la quota di 2/3 del mappale trattato al sig.
[REDACTED]

- Atto di compravendita a firma del Notaio Stefania Russo stipulato in data 27 novembre 1998 al n. 29824 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 02 dicembre 1998 al nn. 43049/33362, con il quale la Società "Testa Battista S.p.A." con sede in Ghisalba acquistava dal sig. [REDACTED] proprietà di un appezzamento di terreno in comune di Ghisalba (BG), identificato catastalmente al Catasto Terreni al foglio logico 9, particella 4007 (rif. Allegato I-05).

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Al sig. [REDACTED] l'immobile identificato con la particella 4007 era pervenuto in forza dei seguenti atti:

- Atto di acquisto a firma del Notaio S. Patanè stipulato in data 06 marzo 1968 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 27 marzo 1968 al nn. 5771/4423, con il quale il sig. [REDACTED] vendeva il terreno al sigg. [REDACTED]

- Atto di acquisto a firma del Notaio Ambrosetti stipulato in data 30 luglio 1984 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 06 agosto 1984 al nn. 21597/18235 con il quale i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] vendevano la quota di 2/3 del mappale trattato al sig. [REDACTED]
[REDACTED]

- Atto di compravendita a firma del Notaio Giandomenico Schiantarelli stipulato in data 22 marzo 1993 al n. 42855 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 06 aprile 1993 al nn. 10821/7909, con il quale la Società "Testa Battista & C. S.p.A." con sede in Ghisalba acquistava dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] a proprietà di un appezzamento di terreno in comune di Ghisalba (BG), identificato catastalmente al Catasto Terreni al foglio logico 9 (foglio), particelle 294, 628, 630, 631, 632, 642, 643, 1205 (rif. Allegato I-04).

Ai fini della corrispondenza tra gli immobili acquistati dalla Società "Testa Battista & C. S.p.A." e quelli oggetto di analisi, si precisa che:

- le attuali particelle 4474, 4476, 4477 e 4479 sono derivate dal frazionamento delle originarie particelle 628 e 629; frazionamento del 12 febbraio 2004, prot. BG 0034708 in atti dal 25 febbraio 2004;
- il mappale 4480, su cui sorgono i fabbricati oggetto di analisi, è stato

originato dalle particelle 4475 e 4478 con il Tipo Mappate del 12 febbraio 2004, prot. BG0034713 in atti dal 25 febbraio 2004.

Le particelle 4475 e 4478 derivavano a loro volta dal sopra citato frazionamento delle originarie particelle 628 e 629.

=====

Stato di possesso

Il complesso immobiliare trattato è attualmente occupato da n. 2 diverse Società:

- Società [REDACTED] con sede a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in forza di un contratto di affitto d'azienda stipulato con la "Testa Battista & C. s.r.l.", in data 28 dicembre 2016, davanti al Notaio Giammatteo Rizonelli di Capriolo (BS), n. 30041 rep. e n. 20364 racc., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 11 gennaio 2017 al n.1075, serie 1T e successive modifiche ed integrazioni (rif. Allegati I-17 - I-18);
- Società [REDACTED] in forza di un contratto di locazione stipulato in data 29 febbraio 2016 di cui non si conoscono gli estremi di registrazione (rif. Allegato I-19).

Nel contratto d'affitto d'azienda stipulato con [REDACTED] [REDACTED] sono state convenute le seguenti condizioni (rif. Allegato I-17):

- il canone di locazione pattuito tra le Parti è pari ad Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00) oltre I.V.A. per ogni mese, con rate anticipate da pagarsi entro il giorno 20 (venti) di ogni mese a partire dal 20 gennaio 2017;
- il contratto ha durata di 48 (quarantotto) mesi a partire dal 01 gennaio 2017, e si rinnoverà di un ugual periodo, salvo il caso in cui una delle Parti non comunichi all'altra l'intenzione a non rinnovare il contratto, con un preavviso di 3 (tre) mesi dalla data di scadenza;
- l'affittuaria [REDACTED] ha facoltà di recedere dal Contratto in ogni

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

momento, anche senza giusta causa, con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni, previa comunicazione con raccomandata A/R;

- il contratto d'affitto comprende anche beni materiali (altri terreni in Castelleone -CR-, impianti macchinari, attrezzature, ecc.), rapporti contrattuali in essere e relativi diritti afferenti l'attività espletata dalla società "Testa Battista & C. s.r.l.", autorizzazioni all'esercizio delle attività concesse dalle autorità competenti.

Con la sottoscrizione del contratto le Parti concordano che le autorizzazioni, concessioni, certificazioni, licenze, ecc. afferenti l'Azienda ed idonee a garantire il funzionamento vengano trasferite a favore di "Cava Ghisalba s.r.l.":

- la società [redacted] potrà prelevare le materie prime (mistone naturale di cava, materiale inerte lavorato, ecc.) del "magazzino", previo pagamento alla "Testa Battista & C. s.r.l." del relativo corrispettivo.

Alla data di sottoscrizione del contratto, le materie prime presenti erano state valutate pari ad Euro 184.275,00.

Il contratto tra [redacted] e "Testa Battista & C. s.r.l." sopra richiamato è

stato successivamente integrato con atto di "Modifica consensuale di contratto d'affitto d'azienda" sottoscritto in data 13 febbraio 2017, davanti al Notaio Giampaolo Rizzonelli di Capriolo (BS) al n.30324 rep. e n.20537 racc., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 17 febbraio 2017 al n.6735, serie IT. Con l'atto integrativo sono stati inseriti nel contratto anche un elenco dei mezzi non immatricolati e delle attrezzature facenti parte dell'affitto d'azienda, la descrizione degli impianti utilizzati a Ghisalba (BG) e a Cappella Cantone (CR), e la rettifica del numero di targa di un automezzo [rif. Allegato I-18].

A seguito della Sentenza di Fallimento della società "Testa Battista & C. s.r.l. in

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

liquidazione", il contratto di affitto di azienda è stato ulteriormente integrato e modificato, con atto di "Modifica consensuale di contratto di affitto di azienda", nel quale sono state apportate le seguenti modifiche:

- la possibilità di risoluzione del contratto da parte dell'Affittante in caso di mancato pagamento di 5 (cinque) rate, anche non consecutive, del canone d'affitto;
- la possibilità di risoluzione del contratto in caso di impedimento da parte della pubblica amministrazione e/o autorità competenti alla voltura all'Affittuaria delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività, unicamente per cause non imputabili alla stessa;
- la facoltà per l'Affittante di recedere dal Contratto in ogni momento, senza riconoscimento a favore dell'Affittuaria di indennizzo o riconoscimento alcuno;
- la rettifica della targa di un automezzo.

Al contrario, oggetto del contratto di locazione stipulato con la Società [REDACTED]

[REDACTED] è l'affitto di:

-
- una porzione della particella identificata con il mappale 4479 (per una superficie di 2370 mq) adibita a deposito degli automezzi;
 - un ufficio di circa 10 mq e l'area sottostante al serbatoio esterno, ubicati sul mappale 4480.

In tale contratto sono state convenute le seguenti condizioni [rif. Allegato 1-19]:

- il canone di locazione è pari ad Euro 7.200,00 (Euro settemiladuecento/00) oltre I.V.A. per ogni anno, da corrispondere in rate mensili anticipate di uguale importo da pagarsi entro il giorno 1 (uno) di ogni mese. Il canone verrà aggiornato nella misura del 75% delle variazioni intervenute sulla base dell'indice ISTAT;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- il contratto ha durata di 6 (sei) anni a partire dalla data di sottoscrizione del contratto (29 febbraio 2016) e fino al 30 settembre 2022, rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni di un ugual periodo.
- il conduttore ha facoltà di recedere dal Contratto in ogni momento, anche senza giusta causa, con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni, previo comunicazione con raccomandata A/R;
- è concesso alla Parte conduttrice la possibilità di sublocare l'immobile locato, oltre alla possibilità di cedere a terzi il contratto di affitto.

In forza di un successivo contratto di affitto di azienda la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ha affittato l'azienda, comprensiva degli immobili sopra citati, alla società [REDACTED]. Il contratto è stato autenticato in data 24 ottobre 2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 03 novembre 2016 al n.45517, serie IT.

Si segnala inoltre che, alla data del Fallimento, risultava tra le disponibilità della società "Testa Battista & C. S.p.A." anche l'area identificata al Catasto Terreni di Ghisalba con il foglio 9 (logico), mappale 88, avente una "...superficie di circa 30 pertiche bergamasche, pari a mq 19.635 circa" (superficie catastale mq 20.230) ed inserita nella perimetrazione dell'Ambito Territoriale Estrattivo ATEg1.

Tale disponibilità veniva esercitata in forza di un "Contratto di affitto di fondi rustici con concessione di diritto di escavazione per estrazione di materiali inerti" sottoscritto in data 09 dicembre 2013 con i sigg. [REDACTED] [REDACTED] di cui non si conoscono gli estremi di registrazione.

Il contratto prevede lo sfruttamento del terreno, a favore della Società "Testa Battista & C. S.p.A.", per l'escavazione e l'estrazione dei materiali inerti. La durata del contratto è stabilita 10 (dieci) anni con decorrenza dal 09 dicembre 2013 e

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

fino al 08 dicembre 2023 e comunque fino all'ultimazione della coltivazione del giacimento e del relativo ripristino dell'area.

L'importo pattuito fra le Parti è pari ad € 14.977,25 oltre I.V.A. per ogni pertica bergamasca. I pagamenti verranno effettuati con quote annuali di € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00) oltre I.V.A. per ogni anno, da corrispondere in quattro rate (€ 10.000,00 al 31 marzo; € 10.000,00 al 30 giugno; € 10.000,00 al 30 settembre; € 15.000,00 al 31 dicembre) per un periodo di 10 anni.

L'importo indicato è comprensivo dei frutti pendenti ed il mancato raccolto del terreno.

Al termine dell'escavazione l'area dovrà essere restituita al proprietario nelle stesse condizioni originarie, previa attuazione delle lavorazioni previste dal recupero ambientale dell'ATEg1, compreso la stesura di uno strato di terreno coltivo da cm 80 e fino alla quota di campagna pre-esistente.

I.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA E CONFORMITA' EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ghisalba è:

- per quanto attiene il Documento di Piano e la Componente Geologica, il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 18 settembre 2012, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 15 febbraio 2013 e divenuto efficace in data 22 maggio 2013 con la pubblicazione sul BURL n°21 - Serie Avvisi e Concorsi;
- per quanto riguarda il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 12 febbraio 2015, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 27 maggio 2015 e divenuto efficace in data 04 novembre 2015 con la pubblicazione sul BURL n°45 - Serie Avvisi e Concorsi [rif. Immagine 3.A].

La maggior parte dei beni immobili oggetto di perizia è inserita nel Sistema Ambientale e compresi nell'Ambito Estrattivo - "Aree di cava", disciplinato dall'articolo 78 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Queste aree sono destinate alla coltivazione delle sostanze minerali di cava nel rispetto delle norme di cui alla Legge Regionale 08.08.1998 n. 14 e seguenti, che prevale ove in contrasto con le sotto riportate norme.

L'articolo 78 delle N.T.A. prevede che:

"Ogni intervento edificatorio sull'area identificata con asterisco 1()], ivi comprese le opere e gli impianti connessi all'attività di coltivazione, quali impianti di sollevamento, escavazione, macinazione, guardiole, polveriere, magazzini*

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

attrezzi, ricovero macchine operatrici, ecc., sono subordinate alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale siano individuate la consistenza e la tipologia degli impianti e delle opere edilizie e siano altresì previste:

- la durata della concessione;
- il rimborso al Comune degli oneri e/o costi di qualsiasi natura direttamente o indirettamente derivanti dall'esercizio della cava;
- l'obbligo di rimozione delle strutture oggetto della concessione edilizia alla cessazione dell'attività estrattiva;
- le modalità per il successivo riassetto ambientale delle aree di coltivazione;
- l'eventuale impegno di cedere gratuitamente l'area di coltivazione, una volta che siano state completate le prescritte opere di riassetto ambientale;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, che comunque non potranno essere inferiori al costo presunto per la demolizione/rimozione dei manufatti e degli impianti oggetto della concessione, e per gli interventi di riassetto ambientale aree di coltivazione.

Rc (rapporto di copertura) = 5% per strutture accessorie all'attività

H (altezza) = mt 10 (dieci)

Ds (distanze dalle strade); Dc (Distanze dai confini) = mt 5

De (Distanze tra edifici) = mt 10

Destinazioni d'uso ammesse: Attrezzature pubbliche - Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico. Impianti tecnologici.

Quanto indicato nell'articolo sopra citato delle Norme Tecniche di Attuazione, con specifico riferimento all'indicazione dell' "area identificata con asterisco II*(1)", non trova riscontro in alcuno degli elaborati grafici del Piano di Governo del Territorio, né l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghisalba è stato in grado di fornire una spiegazione in merito, ritenendo che non sarebbe stato opportuno

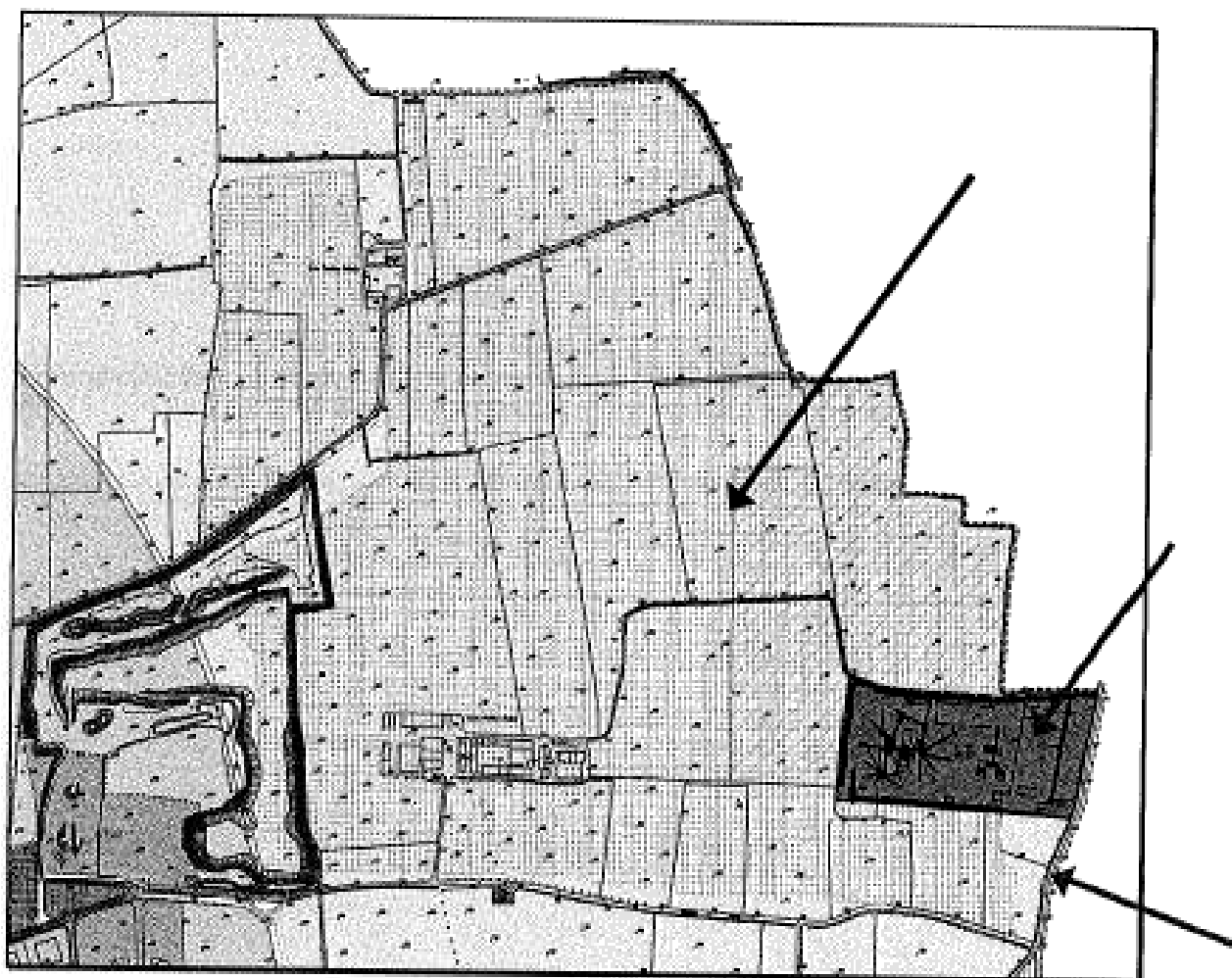
TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

procedere ad una richiesta di interpretazione da parte dell'estensore del Piano, essendo già in previsione le operazioni di modifica dell'intero strumento urbanistico.

Dall'analisi di tutta la documentazione reperita sia presso lo stesso Ufficio Tecnico del Comune di Ghisalba, sia presso il settore Attività estrattive della Provincia di Bergamo (come meglio precisato e specificato nei paragrafi successivi), appare plausibile ipotizzare che gli interventi previsti dall'articolo 78 sopra richiamato siano riferibili alla porzione di area contraddistinta da refinitura a righe oblique (area di circa 100.000 mq) nello stralcio dell'elaborato sotto riportato (rif. Immagine 3.A).



3.A - Estratto del Piano di Governo del Territorio

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

LEGENDA

SISTEMA AMBIENTALE

AMBITO ESTRATTIVO:



Aree di cava

AMBITI DI VALORE AGRONOMICO:



Ambito agricolo



Ambito agricolo specializzato



Ambito agricolo di salvaguardia

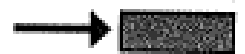
SISTEMA INSEDIATIVO

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

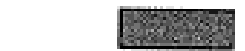
Ambiti a prevalente destinazione non residenziale:



Ambito con DE



Ambito con DD



Ambito con DM

Alcune porzioni dei beni immobiliari oggetto di stima sono, invece, individuate nel Tessuto Urbano Consolidato del Comune di Ghisalba, comprese in Ambiti a prevalente destinazione non residenziale - "Ambiti con DD", avente Densità

Definita, per le quali è necessario fare riferimento alle norme attuative del Piano di Lottizzazione di riferimento, denominato "Piano di Lottizzazione Testa Battista S.p.A.",

Il suddetto Piano di Lottizzazione è stato oggetto di Convenzione edilizia tra la società "Testa Battista & C. S.p.A." ed il Comune di Ghisalba, stipulata con atto del 19 dicembre 2001, a firma del Notaio Stefania Russo, rep. n. 34403 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 05 gennaio 2002 al nn. 494/364 [rif. Allegato I-23] e di successivo atto di rettifica del 01 dicembre 2005, a firma del Notaio Stefania Russo, rep. n. 41334 e trascritto presso la Conservatoria

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

dei Registri Immobiliari di Bergamo il 21 dicembre 2005 al nn. 80751/48971 [rif. Allegato I-29].

Le aree oggetto di Convenzione sono quelle attualmente identificate con i mappali 627, 4474, 4476, 4477,4479, 3102 e 4480 sub. 1, 2, 3. Per tutti gli impegni assunti con le suddette Convenzioni è stato rilasciato Certificato di Regolare Esecuzione in data 31 dicembre 2009, con conseguente svincolo della fidejussione prestata a garanzia.

Le Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione, tenuto conto delle modifiche apportate anche con l'atto di rettifica, prevedono per l'area sopra indicata quanto segue:

- la collocazione, la configurazione e la tipologia dell'edificio e delle attrezzature è indicativa e potrà essere modificata previa autorizzazione;
- nel fabbricato edificato nell'ambito del P.L. potranno essere ospitate le destinazioni compatibili con le aree a carattere produttivo;
- il numero degli ingressi carrabili non è incrementabile, ma la loro collocazione è modificabile, previa autorizzazione;
- è consentito l'accumulo temporaneo di materiale cavato per la realizzazione degli impianti. L'accatastamento non potrà avere durata superiore a due anni dalla data di inizio degli scavi;
- è consentita la possibilità di svolgere l'attività di lavorazione degli inerti provenienti dalle demolizioni;
- Superficie fondiaria = 39.444 mq;
- Superficie coperta fabbricati = 3.640 mq;
- Superficie lorda di pavimento = 4.160 mq;
- Superficie lorda copertura attrezzature = 1.560 mq.

Si precisa, tuttavia, che l'articolo 4 della suddetta Convenzione edilizia (il cui

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

contenuto è richiamato anche nell'atto di rettifica successivo) sembrerebbe contrastare con quanto già autorizzato e realizzato.

Più precisamente, l'interpretazione letteraria del contenuto dell'art. 4 farebbe ipotizzare che non era possibile costruire per dieci anni sulle aree comprese nel Piano di Lottizzazione.

L'articolo 4 indica, infatti, quanto segue: *"...in base alle previsioni del Piano di Lottizzazione si dà atto che non potranno essere richieste nel decennio successivo alla approvazione definitiva del Piano Attuativo concessioni ad edificare per una superficie lorda di pavimento di 4.000 mq e una superficie coperta di 3.500 mq per quanto attiene agli edifici e per una superficie coperta di 1.500 mq per quanto attiene alle attrezzature"*.

Tuttavia sembrerebbe plausibile supporre che, come di consuetudine accade nei Piani di Lottizzazione, l'intendimento delle Parti (Comune di Ghisalba e Lottizzante) fosse quello di indicare dei limiti edificatori sull'area, per il successivo periodo di 10 anni a partire dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

Il Comune di Ghisalba non ha saputo dare ulteriori indicazioni in merito.

Limitate porzioni di aree del complesso immobiliare sono individuate nel Sistema Ambientale del Comune di Ghisalba, comprese in Ambiti di valore agronomico - "Ambito agricolo", disciplinato dall'articolo 74 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Queste aree sono destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale.

In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Sono ammessi:

- le destinazioni d'uso quali residenza, abitazioni ed attrezzature rurali, fabbricati di servizio all'attività agricola, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia;
- le costruzioni residenziali per gli agricoltori, coltivatori diretti, affittuari e salariati agricoli;
- depositi, serbatoi, ricoveri per macchine agricole, silos, serre ed altre costruzioni destinate a servizi indispensabili all'esercizio dell'attività agricola;
- le costruzioni, anche di tipo industriale, destinate alla prima trasformazione dei prodotti agricoli;
- le costruzioni destinate agli allevamenti zootecnici che, ove si tratti di allevamenti suinicoli, non potranno essere industriali, ma a gestione familiare;
- l'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti;
- gli interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n.12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua;
- la modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti;
- le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno ovvero in legno e rete metallica a maglie larghe, oppure con motivata esigenza con base in calcestruzzo da cm 30 e rete metallica.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

Non sono ammessi:

- gli insediamenti di industrie insalubri ai sensi del D. Lgs. 334/99 e della L.R. 19/01;
- le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi, fatta eccezione per reti metalliche e staccionate in legno a protezione delle colture;
- l'apertura di cave;
- il deposito permanente di materiali impropri;
- la realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture;
- gli scavi ed i reinteri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- l'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni.

Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

Alla data dei sopralluoghi una parte delle aree comprese in "Ambito agricolo" era impropriamente utilizzata come parcheggio di automezzi e deposito attrezzature, sia di proprietà della Società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione", sia di proprietà di altre società [REDACTED]

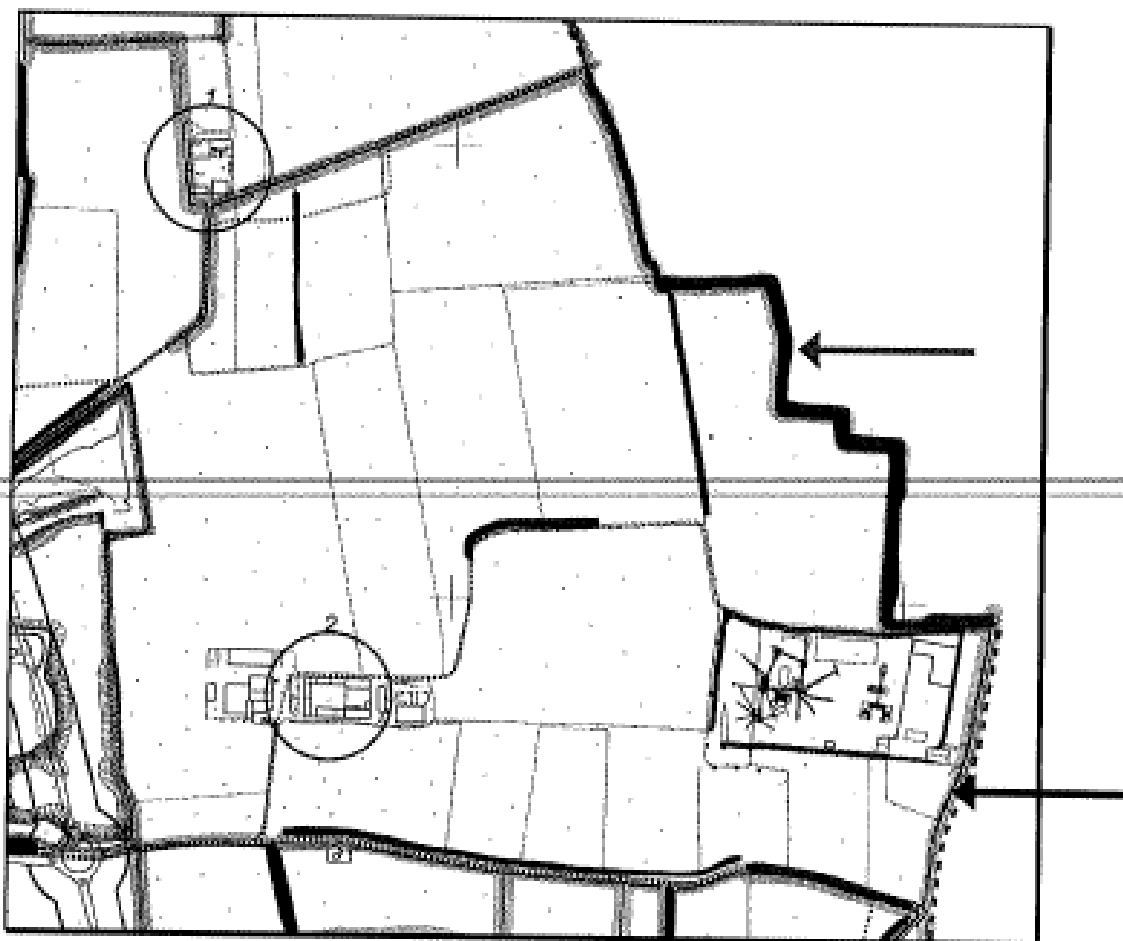
Come richiamato al paragrafo "Stato di possesso" del capitolo "1.2 Proprietà, provenienza e stato di possesso" una porzione della particella identificata con il

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

mappale 4479 (per una superficie di 2370 mq) è oggetto del contratto di affitto tra la Società Testa Battista & C. s.r.l. e la Società [REDACTED] successivamente subaffittata alla Società [REDACTED]

Il complesso immobiliare oggetto di stima è interessato da "Fasce di rispetto del reticolo idrografico minore" e da "Aree boscate", così come individuate nella tavola "PdR7-Carta dei vincoli" del Piano delle Regole, che identifica e determina le fasce e le aree interessate da vincoli di salvaguardia e rispetto e vincoli di tutela ambientale (rif. Immagine 3.8).



3.8 - Estratto del Piano di Governo del Territorio - PdR7, carta dei vincoli

LEGENDA

Vincoli di salvaguardia e rispetto:

→  Fasce di rispetto del reticolo idrografico minore (D.G.R. n.7/20552 del 02/02/2005)

Vincoli di tutela ambientale:

→  Aree boscate (art. 3 L.R. 27/04)

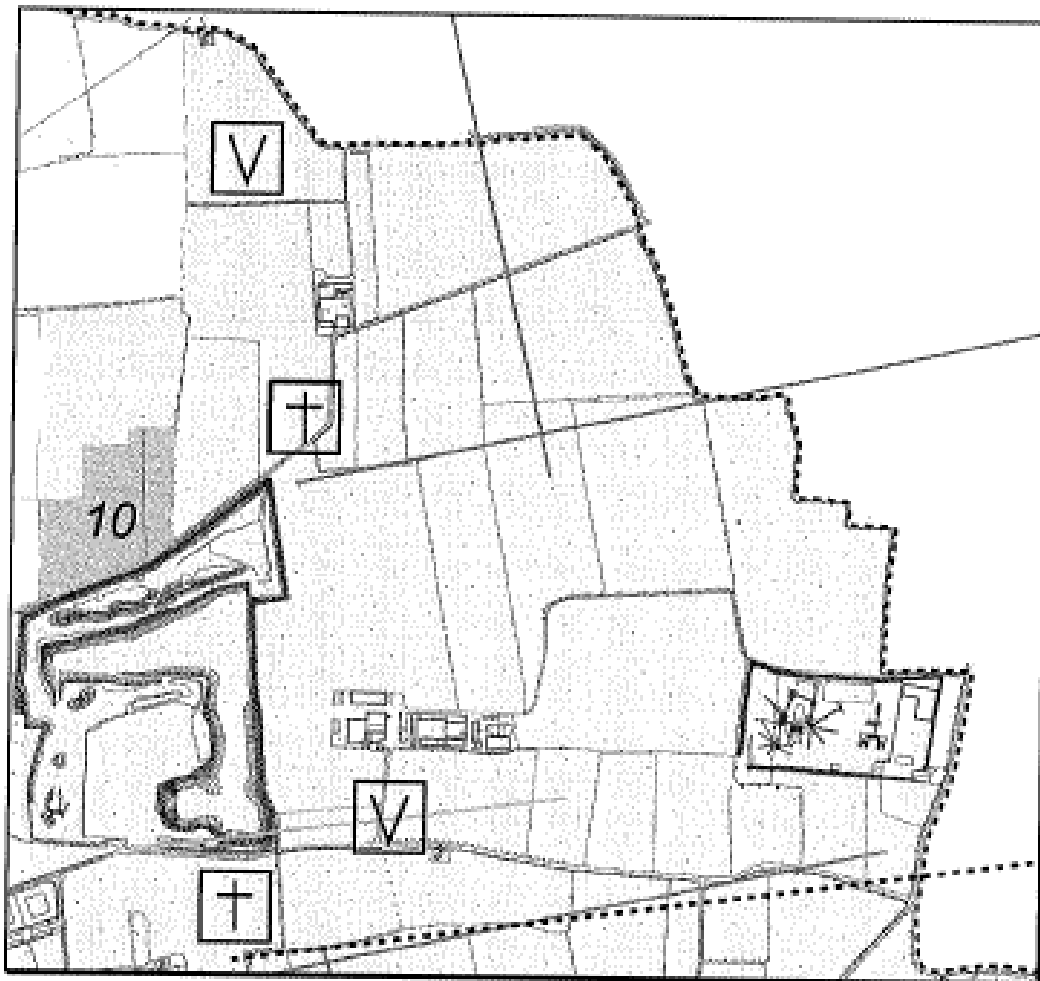
Tutti gli immobili di proprietà della società "Testa Battista & C. s.r.l." sono inseriti in un contesto di potenziale Interesse archeologico, con aree in cui si possono rinvenire con maggiore probabilità presenze di interesse archeologico.

I differenti livelli di aree sensibili, in parte documentati ed in parte di potenziale valore archeologico, sono raffigurati nella Carta Archeologica inserita nel P.G.T. (Tav. Pdr8). Per qualsiasi intervento edilizio che preveda scavi all'interno dello specifico Ambito colorato in azzurro, è obbligatorio la segnalazione, al Comune di Ghisalba, della data di inizio scavi (rif. Immagine 3.C).

TRIBUNALE DI BERGAMO







Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



3.C - Estratto del Piano di Governo del Territorio - PaRB, carta archeologica

LEGENDA

-  Contesti di potenziale interesse archeologico (desunti da studi storico-scientifici)
-  Tratti I° centuriazione romana (CABG 1992)
-  Tratto Decumano (Caproni, Vol. III, 2005 pag.53)
-  Tratti II° centuriazione romana (CABG 1992)
-  Ambito di insediamento allomedioevale
-  Ambito con presenza di edificio di culto allomedioevale

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Situazione urbanistico – edilizia del complesso immobiliare

Gli edifici (identificati con la particella 4480 sub. 1, 2 e 3) e gli impianti oggetto di valutazione sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi;

- "Denuncia di Inizio Attività" depositata presso il Comune di Ghisalba il 24 dicembre 2001 al n. 8166 prot. [rif. Allegato I-45], per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.L. "Testa Battista & C. S.p.A."
- "Denuncia di Inizio Attività" depositata presso il Comune di Ghisalba il 24 dicembre 2001 al n. 8167 prot. [rif. Allegato I-46], per la realizzazione delle opere di scavo in attuazione al Piano di Lottizzazione produttivo "Testa Battista & C. S.p.A."
- "Denuncia di Inizio Attività" depositata presso il Comune di Ghisalba il 09 aprile 2002 al n. 2130 prot. [rif. Allegato I-47], per la realizzazione di nuovo impianto per la lavorazione e vagliatura di inerti e produzione di calcestruzzo.
I lavori inerenti la pratica edilizia di cui sopra sono iniziati il 30 aprile 2002 [rif. Allegato I-48] e sono terminati in data 22 ottobre 2002 [rif. Allegato I-49].
- "Concessione edilizia con contributo n. 2061" rilasciata dal Comune di Ghisalba il 04 agosto 2003 [rif. Allegato I-50], per la realizzazione di capannone ad uso deposito.

I lavori di cui sopra sono iniziati il 29 agosto 2003 [rif. Allegato I-51].

- "Denuncia di Inizio Attività" depositata presso il Comune di Ghisalba il 05 aprile 2004 al n. 1951 prot. [rif. Allegato I-53]. Oggetto della pratica edilizia è la variante alla precedente "Concessione edilizia con contributo n. 2061".

I lavori inerenti la "Concessione edilizia con contributo n. 2061" e la relativa variante di cui alla "Denuncia di Inizio Attività" del aprile 2004 - n. 1951 prot. sono terminati in data 16 febbraio 2005 [rif. Allegato I-52].

Il "Certificato di collaudo statico" del capannone è stato emesso in data 22

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

febbraio 2005 dall'ing. Mario Marzani e depositato presso il Comune di Ghisalba in data 23 febbraio 2005, n. 2/04 di posizione [rif. Allegato I-54].

Il "Certificato di collaudo statico" degli uffici e dell'impianto di lavorazione, vagliatura di inerti e produzione di calcestruzzo è stato emesso in data 26 marzo 2003 dall'ing. Mario Marzani e depositato presso il Comune di Ghisalba in data 26 marzo 2003, n. 12/2002 di posizione [rif. Allegato I-55].

"Dichiarazione di conformità" dell'impianto elettrico del capannone è stata rilasciata dalla ditta [REDACTED] in data 22 febbraio 2005 [rif. Allegato I-56].

"Dichiarazione di conformità" dell'impianto elettrico degli uffici e degli impianti di cava, rilasciata dalla ditta "[REDACTED]" in data 08 aprile 2003 [rif. Allegato I-57].

"Dichiarazione di conformità" per l'impianto idro-sanitario degli uffici e degli impianti di cava, emessa in data 10 ottobre 2004 dalla ditta "[REDACTED]" [rif. Allegato I-58].

Il "Certificato di prevenzione incendi" per il deposito di liquidi infiammabili (n.2 serbatoi fuori terra da mc 9 ciascuno di gasolio) è stato rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo in data 20 agosto 2004 [rif. Allegato I-59]. Non è noto se il "Certificato di prevenzione incendi" sia stato rinnovato.

In data 22 marzo 2005 il Comune di Ghisalba ha rilasciato il "Certificato di Agibilità" n. 03/2005 per le opere autorizzate con "Denuncia di Inizio Attività" n.2130 prof. del 09 aprile 2002 al n. 2130 prof., con "Concessione edilizia con contributo n. 2061" e relativa variante di cui alla "Denuncia di Inizio Attività" del 05 aprile 2004 - n. 1951 prof. [rif. Allegato I-60].

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

In considerazione dei parametri e delle indicazioni riportate nelle pratiche edilizie sopra richiamate è possibile sinteticamente riepilogare le seguenti capacità edificatorie residue dell'area che è stata oggetto del Piano di Lottizzazione "Testa Battista" e risulta attualmente inserita nell'Ambito DD del sistema insediativo del tessuto urbano consolidato (mappali 627 -quota parte-, 4474, 4477, 4480):

<u>Parametro</u>	<u>realizzato</u>	<u>limite imposto</u>
- Superficie coperta fabbricati	= 1.675,90 mq	< 3.640 mq;
- Superficie coperta delle attrezzature	= 993,49 mq	< 1.560 mq;

Si precisa che nel Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Ghisalba e sopra richiamato, la superficie della cabina Enel (pari a mq 50,40) non viene computata né con gli edifici, né con le attrezzature.

Tuttavia ai fini della presente perizia, considerata la mancanza di precise indicazioni nella documentazione allegata alle pratiche edilizie, a titolo prudenziale, si considera la cabina Enel compresa nelle aree destinate alle attrezzature.

Successivamente, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- "Denuncia di Inizio Attività" depositata presso il Comune di Ghisalba il 22 gennaio 2007 al n. 393 prot. [rif. Allegato I-61], per la realizzazione di pavimentazione in asfalto e del sistema di raccolta delle acque meteoriche. I lavori inerenti la pratica edilizia di cui sopra sono iniziati il 06 marzo 2007 [rif. Allegato I-62] e sono terminati in data 14 marzo 2007 [rif. Allegato I-63].
- "Denuncia di inizio Attività" depositata presso il Comune di Ghisalba il 14 novembre 2007 al n. 6967 prot. [rif. Allegato I-64], per la realizzazione di pavimentazione in asfalto e del sistema di raccolta delle acque meteoriche.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

I lavori inerenti la pratica edilizia di cui sopra sono iniziati il 18 dicembre 2007 e sono terminati in data 22 gennaio 2008 [rif. Allegato I-65].

- "Denuncia di Inizio Attività" n.9/2012 depositata presso il Comune di Ghisalba il 16 febbraio 2012 al n. 1535 prot. [rif. Allegato I-66], per la modifica del sistema di raccolta, trattamento e scarico delle acque meteoriche e di lavaggio.

I lavori di cui sopra sono iniziati il 22 marzo 2012 [rif. Allegato I-67].

- "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per interventi di edilizia libera" depositata presso il Comune di Ghisalba il 24 novembre 2015 al n. 10890 prot. [rif. Allegato I-68], per modifiche interne per la realizzazione di guardiola del custode. I lavori oggetto della presente pratica edilizia non sono ancora stati eseguiti.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra richiamate, sono emerse alcune difformità, che si riepilogano sommariamente di seguito a titolo esemplificativo:

- diversa distribuzione degli spazi interni, principalmente determinate dalla presenza di tavolati divisorii interni non previsti;
- realizzazione di aperture (finestra e porta) non previste sui prospetti del capannone;
- mancata e/o difforme realizzazione delle pavimentazioni esterne (di cui alle Denunce di Inizio Attività del 22 gennaio 2007, 14 novembre 2007 e 16 febbraio 2012 e dei relativi sistemi di scolo delle acque.

Per la regolarizzazione della prime due difformità rilevate sarà necessario predisporre specifiche pratiche edilizie in sanatoria che coinvolgano l'intero complesso immobiliare. L'incidenza di tali sanatorie, comprensiva di spese tecniche, diritti ed oblazioni comunali è stimabile in circa Euro 15.000,00, oltre oneri di Legge.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATRISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Al contrario, con riferimento alle difformità inerenti la mancata/difforme realizzazione delle pavimentazioni dei piazzali e del relativo sistema di scolo delle acque sarà necessario procedere alla realizzazione/adeguamento delle opere in funzione dell'attuale normativa.

I costi di tale sistemazione non vengono stimati nella presente relazione perché strettamente legati alle necessità ed alle attività che verranno intraprese sull'area, oltre che direttamente connessi alla tipologia e dimensione degli impianti installati.

L'unità immobiliare identificata con il mappale 4480 sub. 1 è dotata di Attestato di Prestazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 24 ottobre 2016 al protocollo n. 16113-00008216, valevole fino al 24 ottobre 2026 [rif. Allegato 69].

Si precisa che l'Attestato energetico è stato elaborato con riferimento alla sola porzione destinata ad uffici, escludendo l'edificio destinato a capannone.

L'unità immobiliare identificata con il mappale 4480 sub. 2 non è dotata di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

=====

Piano Cave - Ambito Territoriale Estrattivo ATEg1 (ex polo AC11g)

La maggior parte dei beni immobili oggetto di perizia sono compresi nell'Ambito Territoriale Estrattivo ATEg1 (ex polo AC11g) del Piano Cave della Provincia di Bergamo.

Ogni Provincia lombarda, infatti, in conformità con la Legge Regionale n.14/98, ha elaborato il proprio Piano Cave, approvato dal Consiglio Regionale.

I Piani stabiliscono la localizzazione e la quantità delle risorse utilizzabili nel territorio provinciale, suddividendole per tipologia di materiale.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

I Piani approvati possono subire variazioni o revisioni per l'intervento di eventuali fabbisogni aggiuntivi o per eventuali adeguamenti tecnici normativi; hanno generalmente validità massima di dieci anni per i settori sabbia, ghiaia e argille e di venti per il settore lapideo.

Gli aspetti rilevanti dei piani provinciali sono i seguenti:

- l'individuazione dei giacimenti sfruttabili;
 - l'identificazione degli ambiti territoriali estrattivi;
 - la definizione dei bacini territoriali di produzione a livello provinciale;
 - l'individuazione di aree di riserva di materiali inerti, da utilizzare esclusivamente per occorrenze di opere pubbliche;
 - l'identificazione delle cave cessate da sottoporre a recupero ambientale;
 - la destinazione delle aree per la durata dei processi produttivi della loro destinazione finale al termine dell'attività estrattiva;
 - la determinazione, per ciascun ambito territoriale estrattivo, dei tipi e delle quantità di sostanze di cava estraibili;
 - l'indicazione delle norme tecniche di coltivazione e di recupero che devono essere osservate per ciascun bacino in rapporto alle caratteristiche idrogeologiche, geotecniche ed al tipo di sostanze di cava estraibili.
-

Il Piano Cave - settori merceologici dell'argilla, sabbia e ghiaia, materiali per l'industria e delle pietre ornamentali, in vigore per la Provincia di Bergamo è stato approvato dalla Regione Lombardia con Delibera del Consiglio Regionale del 29 settembre 2015 n.X/848, con la pubblicazione sul BURL n°42 del 16 ottobre 2015 – Serie Ordinaria.

Il Piano Cave in oggetto ha validità di 10 anni per i settori merceologici argilla, sabbie e ghiaia, calcari e dolomie; di 20 anni per il settore delle pietre ornamentali. Le validità indicate decorrono dall'entrata in vigore del Piano.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Il Piano ha individuato gli Ambiti Territoriali Estrattivi all'interno dei quali possono essere attivate le nuove cave o l'ampliamento di cave già attive, sulla base di progetti presentati, in conformità alle prescrizioni contenute nelle schede relative ad ogni singolo ambito territoriale.

I progetti, redatti in base alla specifica disciplina di cui alla Legge Regionale n.14/98, devono comprendere tutte le indicazioni grafiche dell'area, il progetto di coltivazione del giacimento, nonché il progetto delle opere di mitigazione e recupero ambientale; il tutto supportato di relazioni tecniche specifiche.

Il progetto di gestione produttiva dell'intero ambito estrattivo denominato ATEg1 è stato presentato da n.2 diversi operatori [REDACTED] la Società [REDACTED]

Successivamente la Società Testa Battista & C. S.p.A. ha ottenuto l'autorizzazione all'attività di escavazione, riferita alla porzione di sua spettanza (aree di proprietà e/o disponibilità).

Come anticipato la maggior parte dei beni immobili oggetto di perizia è compresa nell'*Ambito Territoriale Estrattivo ATEg1 (ex polo ACI Ig)*, i cui dati riepilogativi sono indicati nella scheda e nella cartografia di seguito riportate (rif. Immagini 3.D e 3.E).

La scheda dell'ambito territoriale estrattivo ATEg1 indica per la cava il settore merceologico "il-sabbia e ghiaia" ed individua una superficie di ambito pari a 44,8 ettari.

Le previsioni di Piano stimano una produzione di 2.120.000 mc nel decennio, prescrivendo:

- o una profondità massima di escavazione pari a 10 metri dal piano campagna in asciutto;
- o il rispetto di una fascia di rispetto da cascina e pertinenze di 50 metri.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

La destinazione finale prevista per l'area è quella agricola, con le seguenti prescrizioni per il recupero:

- recupero dell'intero ambito con ricostruzione del piano di campagna originario mediante riempimento con materiali inerti e con terre da scavo;
- contestualità delle fasi di coltivazione e recupero;
- riqualificazione ambientale con nuova piantumazione di filari alberati aventi direzione nord-sud, riferimento I.G.M. 1889;
- ripristino delle strade ponderali eventualmente covate;
- mitigazione dell'impatto nei confronti dell'area il livello RER.

Come verrà meglio dettagliato nella successiva analisi della "Situazione delle autorizzazioni dell'area di cava ed impianti", una parte delle prescrizioni sopra richiamate è stata oggetto di varianti e modifiche nel corso degli anni.

AMBITO TERRITORIALE ESTRATTIVO: ATEg1 (ex polo AC11g)

SETTORE GEOLOGICO	GIACIMENTO	RISSOSA
II - Sabbia e ghiaia	Gg1	Sabbia e ghiaia

DATI GENERALI

DATI ANAGRAFICI

Località interessata	Casina Partito Nuovo
Comuni interessati	Ghisalba
Sezione C.T.R. interessata/s	C304 - C305

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Superficie	ha 44,8
Spessore falda	13 m
Vitoli	nessuno
Contesto infrastrutturale	<ul style="list-style-type: none"> Strada Provinciale adiacente all'estremità est dell'ambito. Casina Partito Nuovo, Casina Partito Nuovo, Casina Franca e Casina dei Frati all'interno. Traffico di acquedotto in direzione est-ovest nella porzione sud-est dell'ambito. Aree II Livello PER all'interno dell'ATE.

PREVISIONI DI PIANO

RIERVE E PRODUZIONI (mc)

Riserva stimata	2.120.000
Prodotti con prevista nel decennio	2.120.000
Riserva residua	0

PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA COLTIVAZIONE

Profondità massima di escavazione	10 m dal primo campagna in scivolo
Ulteriori prescrizioni	Fascia di rispetto da casina e sottostante: 50 m

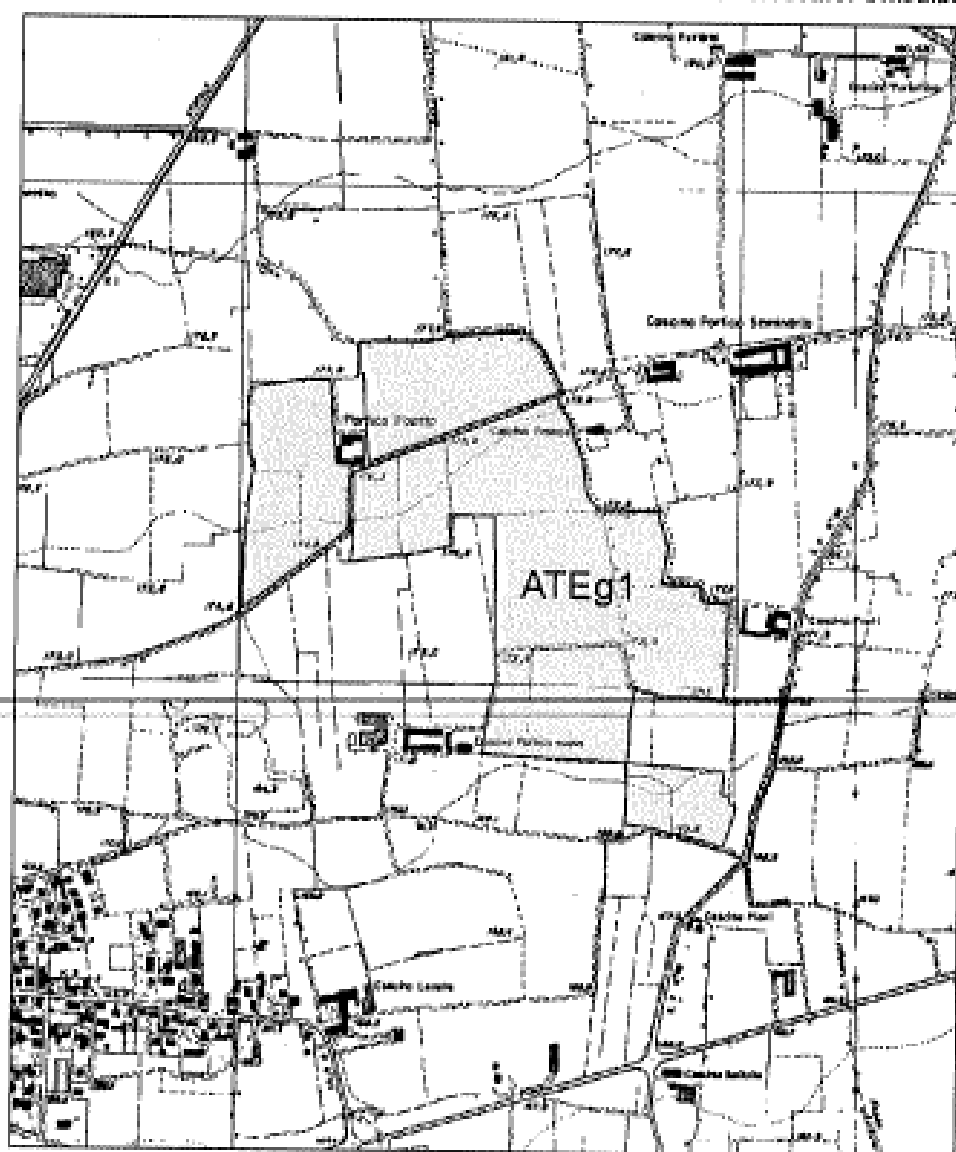
PRESCRIZIONI TECNICHE PER IL RECUPERO AMBIENTALE

Destinazione finale	Agricola
Recupero rampante	Per tutto l'ambito: ricostituzione primo campagna originario mediante riempimento con materiali inertici e con terra di scava.
Recupero fondo cavo	Per tutto l'ambito: ricostituzione primo campagna originario mediante riempimento con materiali inertici e con terra di scava.
Ulteriori prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> Contestabilità fasi di escavazione e recupero. Equalizzazione ambientale con nuove piantumazioni di filari alternati avanti direzione nord-sud, riferimento I.G.M. 1989. Ripristino delle strade pedonali eventualmente scavate. Mitigazione impatti sui coltivi dell'area II livello PER.

3.D - Scheda ambito territoriale estrattivo ATEg1 (ex polo AC11g)

**PROVINCIA DI BERGAMO - PIANO CAVE (l.r. 14/98) -
CARTA DELL'AMBITO TERRITORIALE ESTRATTIVO ATEg1 (ex polo AC11g)**

Comune Interessato: Ghisalba



3E - Cartografia ambito territoriale estrattivo ATEg1 (ex polo AC11g)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

Situazione delle autorizzazioni dell'area di cava ed impianti

In base alla documentazione fornita dalla Società Fallita ed a quanto è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghisalba e l'Ufficio Cave della Provincia di Bergamo, è emersa la seguente situazione delle autorizzazioni inerenti l'attività estrattiva in corso nell'ambito territoriale estrattivo ATEg1.

- Convenzione n. 08/2011 rep., stipulata in data 03 marzo 2011 [rif. Allegato I-70] tra con il Comune di Ghisalba (BG), le Società "Testa Battista & C. S.p.A." e [redacted] per l'apertura di un'attività di cava all'interno dell'ambito territoriale estrattivo ATEg1 di cui al Piano Cave della Provincia di Bergamo.

Con la suddetta Convenzione sono stati definiti tutti gli impegni assunti dalle società "Testa Battista & C. S.p.A." e dalla società [redacted] per lo svolgimento dei lavori di escavazione, recupero ambientale ed utilizzo delle aree, secondo il progetto di gestione produttiva dell'ATEg1 presentato ed autorizzato dalla Provincia di Bergamo – Settore Tutela Risorse Naturali – Risorse Minerali e Termali.

A garanzia degli obblighi assunti, la Società "Testa Battista & C. S.p.A." ha prodotto la polizza fidejussoria n. 1914162/022 emessa il 29 marzo 2011 dalla

[redacted] in favore del Comune di Ghisalba, per un importo di Euro 2.000.200,00 (Euro duemilioniduecento/00) [rif. Allegato I-87].

In data 24 febbraio 2017, con comunicazione prot. n. 1854/2017, il Comune di Ghisalba, in qualità di beneficiario, ha richiesto l'escussione delle polizza fidejussoria per l'inadempimento degli obblighi previsti dalla Convenzione sopra richiamata [rif. Allegato I-88].

Vista la suddetta richiesta, la compagnia [redacted] provveduto a versare al Comune di Ghisalba la somma di Euro 1.300.000,00 (Euro unmilionetrecentomila/00) ed in data 31 luglio 2017, il

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

Sindaco del Comune di Ghisalba ha rilasciato il relativo atto di quietanza e surroga (rif. Allegato I-89).

- *Determinazione dirigenziale della Provincia di Bergamo n. 779 del 18 marzo 2011 con la quale è stato approvato il progetto di gestione produttiva dell'ambito estrattivo denominato ATEg1, presentato dalla ditta Testa Battista & C. S.p.A. oltre che dalla ditta [REDACTED]*

- *Autorizzazione n.991 Reg. Determinazioni Provincia di Bergamo del 06 aprile 2011 e notificata il 07 aprile 2011, relativa all'attività di escavazione presso il Comune di Ghisalba, all'interno dell'ambito estrattivo denominato ATEg1, in località Portico Nuovo (rif. Allegato I-75);*

modificata dall'Autorizzazione n.271 Reg. Determinazioni Provincia di Bergamo registrata in data 24 febbraio 2016, relativa alla variante al progetto di recupero ambientale per una porzione di area a nord degli impianti (con innalzamento di circa 2,40 m della quota di scavo per una superficie di 17.500 mq) e variante nella titolarità dell'autorizzazione da [REDACTED]

[REDACTED] Allegato I-84); la suddetta modifica consente il riempimento con terre e rocce da scavo conformi alla CSC di cui alla colonna A (siti ad uso verde/residenziale) e/o B (siti ad uso commerciale/industriale) della Tabella 1 - Allegato 5 al Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs 152/2006.

- *Autorizzazione n.1901 Reg. Determinazioni Provincia di Bergamo registrata in data 12 ottobre 2016 relativa alla Proroga dei termini di scadenza dell'Autorizzazione fino al 15 ottobre 2025. Nella Determinazione viene confermato la possibilità di utilizzare nel recupero ambientale materie prime e seconde "CER" ottenute dal recupero di rifiuti identificati con definiti codici CER e di prodotti derivanti dai processi di frantumazione, così come già autorizzata*

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- con nota prot. prov. n. 57.355 del 01 settembre 2016 [rif. Allegato I-85].
- *Autorizzazione semplificata prot. n.67601, 9.11/SC* della Provincia di Bergamo del 29 giugno 2011 relativa all'attività di recupero rifiuti non pericolosi presso l'insediamento di Ghisalba (BG), aggiornata con prot. 45166 del 01 luglio 2016 ed oggetto di subentro prot. 11446 del 16 dicembre 2015 [rif. Allegato I-76].
 - *Decreto di Regione Lombardia n. 23824 del 09 ottobre 2001* per escavazione di un pozzo ad uso industriale sul mappale 628 del Comune di Ghisalba [rif. Allegato I-72].
 - *Decreto di Regione Lombardia n. 7470 del 29 aprile 2002* per l'autorizzazione alla modifica di un impianto esistente per la produzione di prodotti in calcestruzzo da installarsi nell'insediamento produttivo di Ghisalba (BG), località Portico Nuovo [rif. Allegato I-73].
 - *Nulla Osta all'esercizio dell'attività di produzione calcestruzzo e lavorazione inerti* in Ghisalba (BG), località Portico Nuovo, rilasciato dal Comune di Ghisalba in data 15 settembre 2005, prot. n. 5312 e successiva presa d'atto per variazione della ragione sociale del 21 gennaio 2016, prot. n. 556 del Comune di Ghisalba [rif. Allegato I-74].
 - *Concessione finalizzata alla derivazione in sanatoria di acque sotterranee per uso industriale ed igienico da n.1 pozzo sito in Comune di Ghisalba (BG)*, rilasciata dalla Provincia di Bergamo con Determinazione n.2769 del 12 ottobre 2011 [rif. Allegato I-77].
 - *Autorizzazione rilasciata dal Comune di Ghisalba (BG) per il deposito provvisorio di terre e rocce da scavo*, prot. 4886 del 30 maggio 2012 [rif. Allegato I-78].

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- *Affestazione di conformità antincendio* – Comando Provinciale Vigili del Fuoco, Ufficio Prevenzione Incendi di Bergamo, prof. 16506/15 – Pratica 75932, da rinnovare entro il 30 luglio 2020 [rif. Allegato I-82].
- *Autorizzazione per la produzione di forza motrice* rilasciata dall’Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Bergamo n.IT00BGY012218 del 28 agosto 2014 (Registrazione n.2014A16665, Protocollo n.52031) e successive modifiche ed integrazioni [rif. Allegato I-81].

Per completezza si segnalano anche le seguenti Autorizzazioni in capo alla Società Fallita:

- *Autorizzazione Albo Nazionale Gestori Ambientali, Sezione Regionale della Lombardia* istituita presso la CCIAA di Milano, iscrizione n. MI08220, relativa all’attività di bonifica dei siti Cat. 9 classe E, prof. 40201/2013 del 27 marzo 2013, valida fino al 27 marzo 2018 [rif. Allegato I-79].
- *Autorizzazione Albo Nazionale Gestori Ambientali, Sezione Regionale della Lombardia* istituita presso la CCIAA di Milano, iscrizione n. MI08220, relativa ~~all’attività di raccolta e trasporto dei rifiuti non pericolosi e pericolosi (quest’ultimi~~
~~nelle quantità indicate nell’autorizzazione richiamata),~~ prof. 102181/2011 del 19 dicembre 2011 e successive variazioni prof. 2358/2013 del 23 gennaio 2013, valida fino al 07 novembre 2021 [rif. Allegato I-80].
- *Affestazione di qualificazione alla esecuzione di lavori pubblici (SOA) n.18373/35/00* del 09 luglio 2014 rilasciato a [redacted] con scadenza il 08 luglio 2019 [rif. Allegato I-83].

Come già descritto al capitolo "1.2 Proprietà e provenienza" , il complesso immobiliare è attualmente occupato dalla società [redacted] con

sede a Bergamo – cod. fisc. 04170730164, in forza di un contratto di affitto d'azienda stipulato con la "Testa Battista & C. s.r.l." avente ad oggetto, fra l'altro l'attività di escavazione presso il Comune di Ghisalba (BG), Ambito Territoriale Estrattivo ATEgI, in località Portico Nuovo.

Con la sottoscrizione del contratto le Parti hanno concordato la possibilità di trasferire le autorizzazioni, concessioni, certificazioni, licenze, ecc. afferenti l'Azienda "Testa Battista & C. s.r.l." in favore di [REDACTED]

Conseguentemente, è stata anche sottoscritta tra la società [REDACTED] ed il Comune di Ghisalba (BG) la Convenzione n. 13 Rep. del 09 giugno 2017 (rif. Allegato I-71), registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Treviglio in data 20 giugno 2017 al n.42 serie 1T, con la quale sono stati definiti tutti gli impegni assunti dalla società [REDACTED] lo svolgimento dei lavori di escavazione, recupero ambientale ed utilizzo delle aree, secondo il progetto di gestione produttiva dell'ATEgI presentato ed autorizzato dalla Provincia di Bergamo.

Con la suddetta convenzione, la società [REDACTED] dichiara di impegnarsi nell'esecuzione, a proprie cure e spese, delle opere di ripristino e recupero ambientale previste dal progetto dell'ATEgI, compreso quelle di competenza della "Testa Battista & C. s.r.l."

A garanzia degli obblighi assunti, la Società [REDACTED] ha prodotto la polizza fidejussoria n. 2171590 emessa il 09 giugno 2017 dalla "Coface Assicurazioni S.p.A.", in favore del Comune di Ghisalba, per un importo di Euro 700.000,00 (Euro settecentomila/00) (rif. Allegato I-71).

La Provincia di Bergamo con Determinazione Dirigenziale n.863 Reg. Determinazioni del 25 maggio 2017 ha autorizzato il subentro della società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Bergamo nella titolarità delle autorizzazioni all'esercizio

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia in Comune di Ghisalba, località Cascina Portico Nuovo, ambito estrattivo ATEgI, prescrivendo l'assunzione di tutti gli obblighi derivanti dalle autorizzazioni già rilasciate, nonché di quelli conseguenti alla sottoscrizione della convenzione con il Comune di Ghisalba [rif. Allegato I-86].

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

1.4 VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo sono emersi i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trattati:

- Vincolo volumetrico gravante su porzione del mappale 626 del Comune di Ghisalba, il cui atto è stato stipulato in data 23 novembre 1982, a firma del Notaio Alessandro Volpi, rep. n. 22592 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 07 dicembre 1982 al nn. 27498/22995 [rif. Allegato I-21]. Il vincolo decade a seguito di variazione della destinazione della zona operata dagli strumenti urbanistici.
- Vincolo di inedificabilità e di mantenimento della destinazione d'uso gravante su porzione del mappale 626 del Comune di Ghisalba, il cui atto è stato stipulato in data 14 settembre 1988, a firma del Notaio Alessandro Volpi, rep. n. 22592 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo l'11 ottobre 1988, variato il 16 marzo 1999, ai nn. 27435/19406 [rif. Allegato I-22].
- Convenzione edilizia tra la società "Testa Battista & C. S.p.A." con sede in Ghisalba (BG) ed il Comune di Ghisalba, gravante sui mappali 627, 628, 629 e 3102, stipulata con atto del 19 dicembre 2001, a firma del Notaio Stefania Russo, rep. n. 34403 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 05 gennaio 2002 al nn. 494/364 [rif. Allegato I-23] e successivo atto di rettifica tra le società "Testa Battista & C. S.p.A." con sede in Ghisalba (BG) - [redacted] relativo ai mappali 627, 4474, 4476, 4477, 4479, 3102, 4480 sub. 1, 2, 3, del 01 dicembre 2005, a firma del Notaio Stefania Russo, rep. n. 41334 e trascritto

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 21 dicembre 2005 ai nn. 80751/48971 [rif. Allegato I-29].

- Servitù industriale a favore di "Enef Distribuzione - Società per Azioni" con sede in Roma, gravante sul fabbricato adibito a cabina elettrica e su porzione del mappale 629, costituita con atto del 21 gennaio 2004, a firma del Notaio Stefania Russo, rep. n. 37818 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 03 febbraio 2004 ai nn. 5122/3513 [rif. Allegato I-24].

- Servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore degli immobili individuati catastalmente con la particella 4480 sub. 1 e contro il mappale 4480 sub. 3, costituita con atto stipulato in data 16 novembre 2004, a firma del Notaio Stefania Russo al n. 39325 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 30 novembre 2004 ai nn. 65086/42929 [rif. Allegato I-27]. La servitù di cui sopra comprende anche il diritto di posa nel sottosuolo di tutte le tubazioni necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio tra la società [redacted] ed il Comune di Ghisalba, a carico delle particelle identificate con i mappali 294, 626, 630, 631, 632, 640, 641, 642, 643, 645, 648, 1205, 1227, 4007 del Comune di Ghisalba, con atto a firma del notaio Stefania Russo stipulato in data 20 aprile 2009, rep. n. 47505 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 29 aprile 2009 ai nn. 23876/13582 [rif. Allegato I-33].

- Convenzione edilizia per l' "apertura di attività di cava all'interno dell'Ambito estrattivo ATEy1 di cui al Piano Cave della Provincia di Bergamo" sottoscritta a favore del Comune di Ghisalba, contro le Società "Testa Battista & C. S.p.A." e [redacted] sottoscritta avanti al Segretario Comunale, [redacted]

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

[redacted] data [redacted] rep. n. 08/2011 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Romano di Lombardia in data 10 marzo 2001 al n. 21, serie I [rif. Allegato I-70]. Oggetto della Convenzione è l'autorizzazione allo svolgimento dei lavori di escavazione, recupero ambientale ed utilizzo delle aree catastalmente individuate al foglio 9 con i mappali 88, 297, 638, 640, 641, 642, 643, 645, 646, 647, 648, 2362, 2498, 2499, 2666, 2674, 3615, 3617, 3618, 3619, 62, 63, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 287, 294, 296, 355, 617, 618, 619, 620, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 630, 631, 632, 635, 636, 639, 651, 1205, 1211, 1212, 1227, 1924, 1925, 1926, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 4007, 4008.

Alla data degli accertamenti eseguiti, la Convenzione non risultava trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

- Convenzione edilizia per "attività estrattiva di sabbia e ghiaia e relativo recupero ambientale all'interno dell'Ambito territoriale estrattivo ATEg1" sottoscritta a favore del Comune di Ghisalba, contro la Società [redacted] sottoscritta avanti al Segretario Comunale, [redacted] data 09 giugno 2017, rep. n. 13/2017 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviglio in data 20 giugno 2017 al n. 42, serie 11 [rif. Allegato I-71]. Oggetto della Convenzione è l'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva sulle aree ancora da scavare così come già previsto nella precedente Convenzione del 03 marzo 2011, rep. n. 08/2011.

Alla data degli accertamenti eseguiti, la Convenzione non risultava trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] con sede a [redacted] sede a Ghisalba (BG), gravante

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

sulle particelle identificate con i mappali 640, 641, 645, 648, 1227, 4007 del Comune di Ghisalba, in forza di atto a firma del notaio Stefania Russo stipulato in data 13 maggio 2004, al n. 38441 rep., ed iscritta a Bergamo in data 25 maggio 2004 ai nn. 27034/7303 [rif. Allegato I-25].

L'iscrizione è stata oggetto di successive annotazioni per "atto integrativo a contratto di mutuo fondiario" e "sospensione di quota capitale".

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Ghisalba Soc. Coop. a r.l." con sede a Ghisalba, contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] gravante sulla particella identificata con il mappale 617 del Comune di Ghisalba, in forza di atto a firma del notaio Stefania Russo stipulato in data 06 ottobre 2004, al n. 39105 rep., ed iscritta a Bergamo in data 20 ottobre 2004 ai nn. 55130/15119 [rif. Allegato I-26].

L'iscrizione è stata oggetto di successiva annotazione per "atto integrativo a contratto di mutuo fondiario".

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Banca di Credito Cooperativo Orobia di Barano e Cologno Al Serio Soc. Coop. a r.l." con sede a Cologno al Serio, contro [REDACTED] in sede a Ghisalba (BG), gravante sulla particella identificata con il mappale 4480 sub. 1 del Comune di Ghisalba, in forza di atto a firma del notaio Stefania Russo stipulato in data 16 novembre 2004, al n. 39327, ed iscritta a Bergamo in data 30 novembre 2004 ai nn. 65087/17785 [rif. Allegato I-28].

L'iscrizione è stata oggetto di successiva annotazione per "atto integrativo a contratto di mutuo fondiario".

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

"Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo Soc. Coop." con sede a Calcio, contro [REDACTED] con sede a Ghisalba (BG), gravante sulle particelle identificate con i mappali 4007 e 1227 del Comune di Ghisalba, in forza di atto a firma del notaio Stefania Russo stipulato in data 29 dicembre 2005, al n. 41500 rep. ed iscritta a Bergamo in data 10 gennaio 2006 ai nn. 1648/496 [rif. Allegato I-30].

L'iscrizione è stata oggetto di successive annotazioni per "atto integrativo a contratto di mutuo fondiario" e "sospensione di quota capitale".

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo Soc. Coop. a r.l." con sede a Calcio, contro "Testa Battista & C. S.p.A." con sede a Ghisalba (BG), gravante sulle particelle identificate con i mappali 627, 4474 e 4477 del Comune di Ghisalba, in forza di atto a firma del notaio Stefania Russo stipulato in data 14 settembre 2006, al n. 42805 rep., ed iscritta a Bergamo in data 21 settembre 2006 ai nn. 57582/14163 [rif. Allegato I-31].

L'iscrizione è stata oggetto di successive annotazioni per "atto integrativo a contratto di mutuo fondiario" e "sospensione di quota capitale".

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Ghisalba Soc. Coop. a r.l." con sede a Ghisalba, contro "Testa Battista & C. S.p.A." con sede a Ghisalba (BG), gravante sulla particella identificata con il mappale 626 del Comune di Ghisalba, in forza di atto a firma del notaio Stefania Russo stipulato in data 21 aprile 2008, al n. 45867 rep., ed iscritta a Bergamo in data 24 aprile 2008 ai nn. 27243/5262 [rif. Allegato I-32].

L'iscrizione è stata oggetto di successiva annotazione per "atto integrativo a contratto di mutuo fondiario".

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Ghisalba Soc. Coop." con sede a Ghisalba, contro [REDACTED] con sede in Ghisalba (BG) in qualità di debitore non datore di ipoteca e contro [REDACTED] con sede in Ghisalba (BG) in qualità di terzo datore di ipoteca, gravante sulle particelle identificate con i mappali 294, 630, 631, 632, 642, 643 e 1205 del Comune di Ghisalba, in forza di atto a firma del notaio Stefania Russo stipulato in data 30 luglio 2009, al n. 48026, ed iscritta a Bergamo in data 04 agosto 2009 al nn. 48993/8375 [rif. Allegato I-34].

L'iscrizione è stata oggetto di successive annotazioni per "atto di rinegoziazione" e "sospensione di quota capitale".

- Ipotecche volontarie a favore di "Unicredit S.p.A." con sede a Roma, "Intesa San Paolo S.p.A." con sede a Torino, "Credito Bergamasco S.p.A." con sede a Bergamo, "Banca Popolare di Bergamo S.p.A." con sede a Bergamo, "Banca Cremonese Credito Cooperativo – Società Cooperativa" con sede a Casalmorano (CR), "Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo – Società Cooperativa" con sede a Calcio (BG).

gravanti sugli immobili identificati con la particella 617, 627, 3102, 4474, 4476, 4477, 4479, 640, 641, 645, 648, 294, 630, 631, 632, 642, 643, 1205, 1227, 4007, 626, 4480 sub. 1 – 2 – 3 del Comune di Ghisalba (BG), in forza di atto a firma del notaio Giovanni Vacirca stipulato in data 14 febbraio 2012, al n. 137232 rep., ed iscritte a Bergamo in data 17 febbraio 2012 ai nn. 7930/1160, nn. 7930/1161, nn. 7930/1162, nn. 7930/1163, nn. 7930/1164, nn. 7930/1165, nn. 7930/1166, nn. 7930/1167 [rif. Allegati I-35, I-36, I-37, I-38, I-39, I-40, I-41, I-42].

Le iscrizioni sono state oggetto di successiva annotazione per "Atto ricognitivo" a firma del notaio Giovanni Vacirca stipulato in data 07 aprile 2016, al n. 150312

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

rep., ed annotato a Bergamo in data 29 aprile 2016 al nn. 18433/3390 [rif. Allegato I-43].

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di " [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] gravante per la quota di proprietà sugli immobili identificati con le particelle 4480 subb. 1 -2 - 3, e particelle 393, 617, 627, 2245, 2263, 3102, 4474, 4476, 4477, 4479, 294, 626, 630, 631, 632, 640, 641, 642, 643, 645, 648, 1205, 1227, 4007 del Comune di Ghisalba e gravante per la quota di enfiteusi sugli immobili identificati con la particella 2252, 2257, 2260 del Comune di Ghisalba; decreto emesso dal Tribunale di Milano in data 12 ottobre 2016 al n. 24905, ed ipoteca iscritta a Bergamo in data 13 giugno 2017 al nn. 26252/4611 [rif. Allegato I-44].

- Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in data 23 giugno 2017, n. 123/2017 R.F.

Alla data odierna non è noto se esistano ulteriori vincoli determinati dalla presenza di contratti agrari, usi civici, ecc.

I.5 CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dei beni oggetto di valorizzazione sono state individuate le specifiche caratteristiche degli stessi ed, in particolare, si è fatto riferimento alle risultanze catastali, alle potenzialità edificatorie, ai valori della capacità estrattiva e del riombamento associati alle aree di proprietà della Società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione".

I terreni sono stati valutati in base all'attuale destinazione urbanistica prevista dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Ghisalba.

Come già richiamato al paragrafo capitolo "1.3 Situazione urbanistico-edilizia" le aree possono essere ricondotte a tre destinazioni principali:

- aree comprese nell'Ambito Estrattivo - "Aree di cava";
- aree comprese nell'Ambito di valore agronomico - "Ambito agricolo";
- aree comprese nell' Ambito a prevalente destinazione non residenziale - soggette a Piano di Lottizzazione.

Aree di cava e dell'Ambito agricolo

Considerato che le aree di cava, una volta completata l'attività estrattiva avranno una destinazione finale agricola (così come previsto nel progetto di escavazione autorizzato con Determinazione n.991 della Provincia di Bergamo, rilasciata in data 06 aprile 2011 e notificata il 07 aprile 2011), ai soli fini della valorizzazione dei fondi, le "Aree di cava" e quelle comprese in "Ambito agricolo" sono state raggruppate in un'unica tipologia e valorizzate secondo il criterio indicato al successivo capitolo "1.6 Valutazione".

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Per le sole "Aree di cava", è stata considerata anche la potenzialità reddituale generata dalla specifica destinazione, assumendo come riferimento il valore della capacità estrattiva dell'ambito ATEg1, pari a 2.569.000 mc di materiale utile, così come definito con Determinazione dirigenziale della Provincia di Bergamo n. 779 del 18 marzo 2011. Tale valore è stato rapportato alle sole superfici dei terreni di effettiva proprietà della Società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione".

Altri parametri assunti alla base delle successive valorizzazioni sono stati quelli relativi ai volumi del materiale dichiarato già estratto alla data del Fallimento ed alla capacità di ritombamento dell'area, determinata sulla base del progetto di escavazione approvato e sulla base delle risultanze della documentazione fornita.

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative con l'indicazione dei mappali compresi nell'Ambito agricolo e nel polo ATEg1 (aree di cava) [rif. Tabelle 5.A e 5.B] e delle relative superfici catastali:

Foglio(logico)	Particella	Superficie catastale delle aree in ambito agricolo
9	3102	770 mq
9	4476	520 mq
9	4479	2.370 mq
9	617 (parte)	1.700 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA AREE DI PROPRIETA' COMPRESSE IN AMBITO AGRICOLO		5.360 mq

5.A - Tabella delle aree comprese in ambito agricolo

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

Foglio(foglio)	Particella	Superficie catastale aree comprese nel polo ATEg1 (ambito di cava)
9	617 (quota parte)	18.410 mq
9	627 (quota parte)	1.000 mq
9	294	250 mq
9	626	29.550 mq
9	630	18.610 mq
9	631	12.440 mq
9	632	7.780 mq
9	640	26.800 mq
9	641	22.260 mq
9	642	15.160 mq
9	643	290 mq
9	645	1.450 mq
9	646	6.320 mq
9	1205	4.690 mq
9	1227	29.550 mq
9	4007	47.240 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA AREE DI PROPRIETA' COMPRESSE NEL POLO ATEg1		241.800 mq

5.8 - Tabella delle aree comprese nel polo ATEg1 (ambito di cava)

Per le "Aree di cava" si è tenuto conto anche di un ulteriore parametro, determinato dalla specifica destinazione di una porzione dei terreni di cui alla Tabella 5.8, avente una superficie di mq 100.000, e destinata all'insediamento di impianti e deposito di materiali e di mezzi.

Aree dell'Ambito a prevalente destinazione non residenziale

Per la valorizzazione delle aree comprese nell' "Ambito a prevalente destinazione non residenziale - soggette a Piano di Lottizzazione", assumono rilevanza la consistenza delle aree stesse, i fabbricati e gli impianti già realizzati su tali porzioni e la residua capacità edificatoria del lotto.

In merito al primo aspetto si riporta di seguito la tabella con l'indicazione dei mappali di proprietà della Società fallita compresi nell'Ambito e la relativa

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galati

superficie catastale (rif. Tabella 5.C):

Foglio(logico)	Particella	Superficie area oggetto del Piano di Lottizzazione "Testa Battista"
9	627 (quota parte)	7.140 mq
9	4474	23.410 mq
9	4477	60 mq
9	4480	12.290 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA AREE OGGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE		42.900 mq

5.C - Tabella delle aree comprese nell' Ambito a prevalente destinazione non residenziale, soggette a Piano di Lottizzazione

Sulle aree sopra richiamate, inoltre, sono presenti:

- n. 3 fabbricati, un capannone, un blocco uffici/spogliatoi/deposito, una cabina "Enel" ed area esterna di pertinenza;
- alcuni impianti: impianto di frantumazione e selezione degli inerti naturali, impianto di trattamento delle acque reflue, impianto di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi (descritto nella presente relazione per completezza ma valorizzato in specifica relazione dedicata ai beni mobili), impianto per la produzione di calcestruzzo; impianto di lavaggio delle autobetoniere; impianto di lavaggio degli pneumatici e pesa a ponte;

Per la determinazione della consistenza degli edifici e dell'area esterna di pertinenza si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalle planimetrie catastali, raffrontate con le indicazioni degli elaborati progettuali.

Nel calcolo della superficie commerciale dei fabbricati si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione. Il calcolo della superficie commerciale ragguagliata delle unità immobiliari è

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galati

esposto nelle tabelle che seguono (rif. Tabelle 5.D e 5.E):

Determinazione consistenza edifici particelle 4480 sub. 1 e 2				
Porzione immobiliare	Mappale	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata
Capannone	4480 sub.1 (porzione)	1.442,90	1,00	1.442,90
Uffici e spogliatoi	4480 sub.1 (porzione)	233,00	1,50	349,50
Cabina elettrica	4480 sub.2	50,40	0,60	30,24
Totale superficie ragguagliata: mq				1.822,64

5.D - Tabella per determinazione della consistenza degli edifici

Determinazione consistenza area di pertinenza particelle 627 (quota parte), 4474, 4477, 4480 sub.3				
Porzione immobiliare	Mappale	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata
Area esterna (*)	627 (quota parte), 4474, 4477, 4480 sub.3	40.230,00	1,00	40.230,00
Totale superficie ragguagliata: mq				40.230,00

5.E - Tabella per determinazione della consistenza dell'area di pertinenza

(*) Nel calcolo dell'area esterna sono stati dedotti l'ingombro dei fabbricati e quello degli impianti tecnologici, così come indicato nelle pratiche edilizie richiamate al capitolo "1.3

Situazione Urbanistico - Edilizia e conformità edilizia".

In aggiunta, come già richiamato nel capitolo "1.3 Situazione Urbanistico - Edilizia e conformità edilizia", sulle aree dell'Ambito a prevalente destinazione non residenziale - Ambito DD del sistema insediativo del tessuto urbano consolidato, esiste una capacità edificatoria residua per la definizione della quale il Piano di Governo del Territorio di Ghisalba rimanda alla Densità Definita di cui alle norme attuative del Piano di Lottizzazione di riferimento, denominato "Piano di Lottizzazione Testa Battista S.p.A."

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galati

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Ghisalba sono stati dedotti i seguenti valori di capacità edificatoria residua (rif. Tabella 5.F):

Parametro urbanistico	Valore consentito da P.L.	Edificato	Valore residuo
Superficie coperta fabbricati	3.640,00 mq	1.675,90 mq	1.964,10 mq
Superficie coperta delle attrezzature	1.560,00 mq	993,49 mq	566,51 mq

5.F – Tabella della capacità edificatoria residua

=====

I.6 VALUTAZIONE

Il valore dei beni analizzati è determinato dall'insieme delle redditività generate dai seguenti componenti:

- Valore dei terreni, differenziati in base alla destinazione urbanistica attuale, per i quali si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (superficie del fondo, forma geometrica, presenza di acqua nel sottosuolo, presenza di piantagioni e fabbricati rurali, presenza di vincoli e servitù, indirizzo culturale, ecc.) ed estrinseche (caratteri climatici dell'area, nonché idrologici, geologici, demografici ed economici; caratteri topografici che incidono sul clima, sui trasporti e le opere di sistemazione; posizione dei terreni rispetto ai centri abitati ed ai mercati agricoli; sistemi di conduzione, ecc.).
- Valore del pozzo d'acqua.
- Reddito generato dalla capacità estrattiva.
- Reddito generato dalla capacità di riforbimento, al netto dei costi per il recupero ambientale.
- Valore degli edifici, delle relative aree di pertinenza e della capacità edificatoria residua.
- Valore degli impianti tecnologici.
- Valore delle autorizzazioni che consentono lo svolgimento dell'attività di escavazione (oggi semplicemente volturate alla Società ██████████ ma i cui costi iniziali di ottenimento delle autorizzazioni stesse erano stati sostenuti dalla Società fallita).

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

Il valore della redditività derivata dall'attività di frantumazione delle macerie non viene stimato in quanto valore aggiunto dell'azienda che dipende dall'operatività e dinamicità dell'imprenditore, nonché dall'evoluzione dell'attività del settore edile (impossibile da prevedere) e non da elementi oggettivi (con esclusione del valore associato alle autorizzazioni già in essere).

Analogamente, si ritiene prudenzialmente di non valutare la potenziale redditività derivata dall'eventuale rilascio di autorizzazioni (a fronte di specifica e possibile richiesta dell'operatore) per il ritombamento totale della cava con terre e rocce da scavo con concentrazione delle sostanze inquinanti comprese tra i limiti della Colonna A e Colonna B della Tabella 1 – Allegato 5 al Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006.

=====

Valore dei terreni

I terreni occupano una zona pressoché pianeggiante, a ridosso di alcune strade comunali (via Portico Nuovo e via Calcinate) e della Strada Provinciale 99 che consentono un facile collegamento alle principali vie di comunicazione della zona.

L'area, completamente recintata ed attualmente accessibile da pochi ingressi, è costituita da numerosi mappali che formano di fatto un unico appezzamento di terreno.

Limitate porzioni di aree del complesso immobiliare, poste lungo il confine sud-est ed identificate catastalmente con i mappali 3102, 4476, 4479 e parte del mappale 617, sono inserite nel Sistema Ambientale del Comune di Ghisalba, comprese in Ambiti di valore agronomico – "Ambito agricolo".

La maggior parte dei beni immobili oggetto di perizia è inserita nel Sistema Ambientale del Piano di Governo del Territorio di Ghisalba e compresi nell'Ambito

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

Estrattivo - "Aree di cava".

Terminata l'attività estrattiva, ed a seguito del ritombamento con materiali inerti oppure con terre di scavo, le aree avranno destinazione finale di tipo agricolo.

Terminata la coltivazione della cava, sono previsti interventi di recupero ambientale tra i quali si richiamano a titolo esemplificativo e non esaustivo:

il riutilizzo del terreno vegetale per lo strato superficiale, il livellamento dell'area al fine di garantire l'irrigabilità con il metodo per scorrimento superficiale, la ricollocazione di fossi irrigui, tubazioni e canali nella posizione originale, la realizzazione di opere di mitigazione quali la piantumazione di filari costituiti da essenze arboree ed arbustive di natura autoctona.

Le due tipologie di aree (Area di cava ed Ambito agricolo), al termine del periodo di coltivazione della cava (anno 2025), potranno essere assimilate, così come il criterio di valorizzazione dei relativi fondi.

Tuttavia, tenuto conto che parte delle suddette aree (soprattutto quelle poste attualmente in ambito agricolo) sono impropriamente utilizzate come parcheggio di automezzi e deposito attrezzature, sia di proprietà della Società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione", sia di proprietà di altre società [REDACTED]

[REDACTED] al valore dei fondi determinato è stata applicata una svalutazione per i costi necessari alla remissione in pristino conformemente alla destinazione urbanistica prevista (agricola).

Ai fini della valorizzazione dei fondi è necessario premettere che secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale in comune commercio di terreni agricoli può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento.

Sarebbe anche possibile determinare detto valore con riferimento al reddito generabile dal cespite: tale procedimento, però, presenta un notevole grado di incertezza sia per l'individuazione dell'ammontare del reddito generabile, sia per la scelta del tasso di capitalizzazione (la cui entità è decisiva ai fini della determinazione del valore poiché a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono risultati della stima molto distanti).

Ne segue che, in assenza di dati contabili di riferimento, il procedimento più attendibile è quello sintetico comparativo basato su compravendite di mercato recenti e riguardanti beni assimilabili a quelli da valutare.

Per la determinazione del valore dei terreni sono stati messi a confronto valori unitari certi, trattati in sede di compravendita per immobili analoghi e posti in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore, le informazioni ottenute in loco da imprese ed operatori del settore immobiliare, i listini degli osservatori immobiliari, nonché le tabelle dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per il comune di Ghisalba.

In particolare, con riferimento a quest'ultimo parametro, occorre precisare che i Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In ciascuna provincia, i Valori Agricoli Medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare

precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Nonostante siano stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio (a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011) - che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili - l'impiego del V.A.M. come elemento di riferimento per la valorizzazione delle aree agricole, appare ancora un valido strumento di comparazione per la stima dei beni oggetto di perizia.

Per questo motivo, sono stati analizzati i dati riportati nella Tabella dei Valori Agricoli Medi emessa dalla Commissione Provinciale Espropri di Bergamo (riferita all'anno 2016, con valori valevoli per l'anno 2017), in base alla regione agraria di appartenenza.

Nel caso specifico, i terreni ubicati in Comune di Ghisalba rientrano nella Regione Agraria n. 10 – sub. 2.

Tali dati sono stati confrontati con le indicazioni avute da imprese ed operatori del settore immobiliare, nonché con i valori riportati sui listini degli osservatori immobiliari, che ne hanno sostanzialmente confermato l'attendibilità nella determinazione del valore dei terreni in oggetto.

Pertanto, in considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore dei soli fondi compresi nell'Ambito agricolo e nel Polo ATEg), di proprietà della Società "Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione" è così determinato (rif. Tabelle 6.A e 6.B):

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

Foglio (logico)	Particella	Pos.	Qualità	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore
9	617 (parte)	AA	SEMINATIVO	9.900 mq	9,00 €	89.100,00 €
		AB	SEM IRR ARB	8.510 mq	10,75 €	91.482,50 €
9	627 (parte)		SEM IRR ARB	1.000 mq	10,75 €	10.750,00 €
9	294		BOSCO CEDUO	250 mq	2,00 €	500,00 €
9	626		SEMINATIVO	29.550 mq	9,00 €	265.950,00 €
9	630		SEM IRR ARB	18.610 mq	10,75 €	200.057,50 €
9	631		SEM IRR ARB	12.440 mq	10,75 €	133.730,00 €
9	632		SEM IRR ARB	7.780 mq	10,75 €	83.635,00 €
9	640		SEMINATIVO	26.800 mq	9,00 €	241.200,00 €
9	641		SEMINATIVO	22.260 mq	9,00 €	200.340,00 €
9	642		SEM IRR ARB	15.160 mq	10,75 €	162.970,00 €
9	643		BOSCO CEDUO	290 mq	2,00 €	580,00 €
9	645		SEMINATIVO	1.430 mq	9,00 €	13.050,00 €
9	648		SEM IRR ARB	6.320 mq	10,75 €	67.940,00 €
9	1205		SEM IRR ARB	4.690 mq	10,75 €	50.417,50 €
9	1227		SEM IRR ARB	29.550 mq	10,75 €	317.662,50 €
9	4007		SEMINATIVO	47.240 mq	9,00 €	425.160,00 €
			TOTALE SUPERFICIE	241.800 mq	TOTALE VALORE	2.354.525,00 €
ARROTONDATO						2.350.000,00 €

6.A - Tabella del valore dei terreni compresi nel polo ATEg I

Foglio (logico)	Particella	Pos.	Qualità	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore
9	617 (parte)	AA	SEMINATIVO	1.700 mq	9,00 €	15.300,00 €
9	3102		SEM IRR ARB	770 mq	10,75 €	8.277,50 €
9	4476		SEM IRR ARB	520 mq	10,75 €	5.590,00 €
9	4479		SEM IRR ARB	2.370 mq	10,75 €	25.477,50 €
			TOTALE SUPERFICIE	5.360 mq	TOTALE VALORE	54.645,00 €
ARROTONDATO						55.000,00 €

6.B - Tabella del valore dei terreni compresi in ambito agricolo

Per la sola porzione di area, compresa nell'ambito di cava ed avente una superficie di mq 100.000 destinata all'insediamento di impianti e deposito

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

materiali e mezzi è stata applicata anche la seguente maggiorazione (rif. Tabella 6.C).

Foglio (logico)	Particella	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore
9	294, 630, 631, 632, 1205, 1227, 642, 643, 4007 (parte)	100.000 mq	10,00 €	1.000.000,00 €
			TOTALE VALORE	1.000.000,00 €

6.C - Valore aggiunto per le aree destinate all' "insediamento di impianti e deposito materiali e mezzi"

Al contrario, per le aree comprese in ambito agricolo ma utilizzate come parcheggio di automezzi e deposito attrezzature sono stati considerati i seguenti costi di ripristino (rif. Tabella 6.D).

Foglio (logico)	Particella	Superficie (mq)	Costi di ripristino (€/mq)	Deprezzamento
9	3102, 4476, 4479	3.660 mq	-6,00 €	-21.960,00 €
TOTALE VALORE				-21.960,00 €
ARROTONDATO				-22.000,00 €

6.D - Costi di ripristino aree agricole

Valore del pozzo

In considerazione dei vantaggi legati allo sfruttamento del pozzo d'acqua per il prelievo di acque sotterranee ad uso industriale ed igienico, ubicato sul mappale identificato con la particella 4474, si ritiene che si possa attribuire allo stesso un valore di **Euro 5.000,00**.

Reddito generato dalla capacità estrattiva

Come più volte richiamato, la maggior parte dei beni immobili oggetto di perizia sono compresi nell'Ambito Territoriale Estrattivo ATEg1 (ex polo AC11g) del Piano Cave.

L'Ambito territoriale estrattivo specifico ha una superficie complessiva di 44,8

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 129/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

Nel progetto è prevista la rimozione del primo strato di terreno da coltivo per uno spessore di cm 80 e l'accantonamento dello stesso per il successivo riutilizzo durante le fasi di recupero.

Al termine della fase di recupero ambientale è previsto, inoltre, che la parte di area da destinarsi all'insediamento di impianti e deposito materiali e mezzi (mq 100.000) abbia un ribassamento medio di 10,00 metri rispetto alla quota del piano di campagna.

Il progetto autorizzato, inoltre, prevede che entro la data di scadenza, prorogata alla data del 15 ottobre 2025 (come da Autorizzazione n.1901 Reg. Determinazioni Provincia di Bergamo registrata in data 12 ottobre 2016), vengano completate sia l'attività estrattiva di sabbia e ghiaia sia l'attività di recupero ambientale.

La Società XXXXXXXXXX ogni anno (dal 2011 al 2015) ha depositato presso il Comune di Ghisalba i rilievi topografici aggiornati dello stato di fatto, con la quantificazione delle volumetrie estratte (come previsto dalla Convenzione n. 08/2011 Rep. del 03 marzo 2011 stipulata in data tra con il Comune di Ghisalba, già richiamata al capitolo "1.3 Situazione Urbanistico - Edilizia e Conformità Edilizia"). ~~Non è noto se tali rilievi siano stati eseguiti in contraddittorio con un tecnico incaricato dal Comune di Ghisalba (come stabilito in Convenzione).~~

Presso il Comune di Ghisalba sono stati rinvenuti n. 2 documenti di verifica delle volumetrie cavate, predisposti da un tecnico incaricato dallo stesso Comune:

- il primo documento è datato 03 ottobre 2016 e conferma le volumetrie dichiarate dalla Società XXXXXXXXXX per l'anno 2015;
- il secondo documento riguarda il controllo dell'attività estrattiva per l'anno 2016.

Anche, l'Ufficio Cave della Provincia di Bergamo ha potuto comunicare solo i "dati statistici" del materiale estratto a partire dal 2011 (anno di inizio dell'attività)

e fino al 2015; per l'anno 2016 la Provincia ha indicato un valore presunto del volume estratto, poiché l'operatore sembrerebbe non aver comunicato ufficialmente il dato richiesto alla Provincia.

In ogni caso, i valori riferiti agli anni 2011-2012-2013-2014-2015 derivano da dichiarazioni del titolare dell'Autorizzazione, tenuto a denunciare periodicamente alla Provincia competente i dati statistici relativi ai materiali estratti, ai sensi dell'art. 26-Comunicazioni obbligatorie, della Legge Regionale n.14 del 08 agosto 1998 che disciplina la coltivazione di sostanza minerali di cava.

I valori dichiarati non sono stati accertati dall'ufficio Cave della Provincia e solo parzialmente verificati dal Comune di Ghisalba.

Riepilogando i dati forniti dall'Ufficio Cave emerge che la capacità estrattiva residua dell'Ambito, per la sola quota di spettanza della Società fallita, sarebbe pari a [rif. Tabella 6.E]:

ANNO	VOLUME ESTRATTO (MC)	NOTE
2011	297.200 mc	
2012	195.300 mc	
2013	221.000 mc	
2014	248.000 mc	
2015	220.000 mc	
2016	250.000 (*) mc	[*] Valore stimato
TOTALE SCAVATO	1.431.500 mc	
TOTALE AUTORIZZATO	2.569.000 mc	Volume di materiale utile
TOTALE RESIDUO	1.137.500 mc	

6.E - Tabella riepilogativa dei volumi estratti comunicati dall'Ufficio Cave della Provincia

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Ipotizzando un andamento dei volumi estratti analogo anche per l'anno in corso, si può indicativamente assumere che dal 01 gennaio 2017 alla data della Sentenza di Fallimento siano state scavate le seguenti quantità:

- Stima volume scavato dal 01/01/2017 al 23/06/2017: 137.500 mc
- **Volume residuo per il Polo ATEg1: 1.000.000 mc**

Considerato che il Polo ATEg1 è costituito sia da terreni di proprietà della Società [REDACTED] sia da terreni di altra proprietà, assume particolare rilevanza l'accertamento di quali aree all'interno del Polo, alla data odierna, risultino già scavate, quali siano ancora da scavare ed eventualmente quali siano già state ritombate.

Come già anticipato, il Comune di Ghisalba non ha saputo confermare se la società [REDACTED] abbia depositato rilievi topografici aggiornati dello stato di fatto della cava (con la quantificazione delle volumetrie estratte), pertanto, con la sola documentazione a disposizione non è oggi possibile né confermare le rilevazioni statistiche prodotte dalla Provincia né individuare le fasi di lavorazione che si sono succedute negli anni.

Oltretutto, il semplice esame visivo dell'attuale stato dei luoghi, farebbe emergere dei dubbi sull'effettivo rispetto delle stesse fasi di coltivazione (estrazione e ritombamento) di cui al progetto autorizzato dalla Provincia.

Tutti questi elementi non consentono di esporre un quadro esaustivo delle potenzialità dell'area.

Nonostante ciò, per poter compiere l'incarico affidato, è stato necessario assumere delle ipotesi che potessero essere ritenute plausibili in funzione dei pochi elementi accertati, di quanto dichiarato dai diversi soggetti coinvolti (Soggetto Attuatore ed Enti) e da quanto indicativamente oggi individuabile in sito.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Pattimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Tutti questi elementi hanno portato ad ipotizzare che le aree oggetto dell'attività di escavazione siano state fino ad oggi unicamente quelle di proprietà della Società [REDACTED] (ipotesi non verificabile con i documenti a disposizione ed, oltretutto, in contrasto con le fasi di coltivazione e recupero ambientale previste dal progetto approvato).

Facendo una proporzione tra il volume concesso e quello cavato, riferito a tutta l'area del Polo estrattivo rispetto alle aree di proprietà della Società [REDACTED]

[REDACTED] possono indicativamente supporre le seguenti suddivisioni di capacità estrattiva residua:

- Superficie interessata dall'ATEg1	mq 335.560 circa
- Volume da scavare di materiale utile, autorizzato per l'ATEg1	mc 2.569.000
- Percentuale stimata delle aree di proprietà della società Testa Battista rispetto al totale	65 % circa
- Stima della capacità estrattiva per le sole aree di proprietà Testa Battista (calcolate in proporzione all'area)	mc 1.669.850
- Volume da scavare nelle aree NON di proprietà Testa Battista	
<hr/>	
= (2.569.000 - 1.669.850) =	mc 899.150
- Capacità estrattiva residua sulle aree di proprietà Testa Battista	
= (1.000.000 - 899.150) =	mc 100.850

Ai fini di una valorizzazione prudentiale, la presunta residua capacità estrattiva delle aree di proprietà della Società [REDACTED] s.p.a., così come sopra calcolata è stata completamente svalutata, anche in considerazione di quanto indicato nella Convenzione sottoscritta tra il Comune di Ghisalba e la società [REDACTED] n. 13 Rep. del 09 giugno 2017, registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Treviglio in data 20 giugno 2017 al n.42 serie IT:

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

"l'estrazione delle volumetrie di sabbia e ghiaia autorizzate è stata già completata sui terreni di proprietà di [REDACTED], mentre restano ancora da scavare le volumetrie di materiale sabbioso ghialoso presente sui terreni di proprietà dell'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero e dell'Agricola [REDACTED] con la quale sono in corso di definizione gli accordi per ottenere la disponibilità delle aree."

Per completezza si evidenzia anche che l'efficacia dell'Autorizzazione Provinciale è subordinata alla permanenza, in capo alla società autorizzata, della disponibilità dei terreni oggetto dell'attività estrattiva.

In merito a quest'ultimo punto, occorre precisare che, in base alla documentazione fornita, sembrerebbe che la Società [REDACTED] [REDACTED] (o la società [REDACTED] (attuale affittuaria) non abbiano, alla data odierna, la disponibilità di tutte le aree comprese nell'ATEg).

Reddito generato dalla capacità di ritombamento

Il progetto approvato dalla Provincia prevede la possibilità di eseguire il riempimento della cava con l'impiego di terre e rocce da scavo, provenienti dall'esterno dell'ambito estrattivo, nonché dei limi prodotti dagli impianti di lavaggio degli inerti situati al di fuori dell'ambito estrattivo e definisce le modalità di escavazione delle aeree, i volumi riferiti alle "fasi di coltivazione" e le modalità di recupero ambientale.

Al termine del recupero ambientale l'area di cava dovrà essere restituita per lo sviluppo delle originarie destinazioni agricole; la quota finale dovrà essere quella del piano di campagna limitrofo ad esclusione di un'area avente una superficie pari a mq 100.000 (posta a nord degli impianti esistenti della Società fallita) per la quale il recupero è previsto solo per le scarpate, mentre per l'area è previsto il

TRIBUNALE DI BERGAMO

Polimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 133/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

mantenimento della quota - 10 metri dal piano di campagna, quale pertinenza degli adiacenti impianti per il trattamento degli inerti.

In superficie il recupero sarà completato con la stesura di 80 cm di terreno vegetale.

L'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva, per la fase di recupero ambientale prevede quanto segue:

- Superficie interessata dal recupero ambientale	mq	257.040
di cui:		
- Superficie con recupero a destinazione agricola	mq	230.050
- Superficie scarpate e gradoni	mq	26.990
- Volume di terreno vegetale movimentato	mc	195.740
- Volume totale di materiale di riempimento (terre e rocce da scavo + limi)		
	mc	1.829.600

L'Autorizzazione n.1901 Reg. Determinazioni Provincia di Bergamo registrata in data 12 ottobre 2016 (relativa alla Proroga dei termini di scadenza dell'Autorizzazione fino al 15 ottobre 2025), conferma la possibilità di utilizzare nel recupero ambientale le terre e rocce da scavo, i limi e/o materie prime e seconde "M.P.S." ottenute dal recupero di rifiuti identificati con definiti codici CER e di prodotti derivanti dai processi di frantumazione.

Tenuto conto di tutte le motivazioni già esposte nel precedente paragrafo con riferimento alla residua capacità estrattiva e dell'incidenza, anch'essa già stimata nel paragrafo precedente, delle aree di proprietà della società ██████████ rispetto al totale (pari al 65%);

considerato che una porzione immobiliare avente superficie pari a circa 100.000 non verrà riempita fino al piano di campagna;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

si stima che il volume del materiale necessario al riempimento della cava, limitatamente alla sola porzione di area di proprietà della Società [REDACTED] [REDACTED] possa essere pari a 930.000 mc circa.

Non avendo a disposizione idonea documentazione, verificata dagli enti preposti, che consenta di attestare l'effettivo stato dei luoghi alla data di fallimento della Società [REDACTED], prudenzialmente si applica a tale valore stimato una riduzione pari al 25% circa.

La potenzialità di ritombamento, pertanto, viene indicativamente assunta pari a circa 700.000 mc di materiale.

Con Determinazione n.271 della Provincia di Bergamo, registrata in data 24 febbraio 2016, è stata autorizzata una variante al recupero ambientale con la quale viene data la possibilità all'operatore di innalzare la quota del fondo scavo di circa 2,40 mt, limitatamente ad una superficie pari a mq 17.500, compresa nel perimetro d'area destinata all'insediamento di impianti e deposito materiali e mezzi). È stato, inoltre, autorizzato il riempimento con terre e rocce da scavo conformi alle CSC di cui alla colonna A (siti ad uso verde/residenziale) e/o B (siti ad uso commerciale/industriale) della Tabella 1 - Allegato 5 al Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006.

Si stima che il volume del materiale di riempimento con concentrazione delle sostanze inquinanti comprese tra i limiti della Colonna A e Colonna B possa essere pari a 42.000 mc circa.

Tenuto conto che l'attività di riempimento della cava crea una redditività, conseguita gradualmente nel corso degli anni e fino alla scadenza

dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva (prorogata all'anno 2025), si ritiene che un valido criterio per la valorizzazione della capacità di ritombamento sia quello denominato "metodo finanziario", basato sulla capitalizzazione dei redditi: un procedimento di stima analitica attraverso cui un flusso di redditi futuri viene trasformato in un capitale attuale.

Il "metodo finanziario" consente, infatti, di determinare il valore del bene con riferimento ad una serie di annualità posticipate, valutate per un numero di anni pari alla durata del bene, ossia di determinare la sommatoria di redditi futuri scontati all'attualità.

Il valore attribuibile alla fase di riempimento è quindi valutabile come la somma dei redditi attualizzati, valutati per ogni anno con la seguente formula:

$$VAN = F_0 + \frac{F_1}{(1+i)} + \frac{F_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+i)^n}$$

dove:

- "VAN"., è il valore attuale netto;
 - "F" è il reddito netto del periodo;
 - "i" è il tasso interno di rendimento (stimato pari al 9,00%);
-
- "n" rappresenta il numero dei periodi di durata della fase di riempimento.

Le potenzialità reddituali derivano dalla somma dei flussi positivi detratti i flussi negativi.

Per la valorizzazione delle entrate si considererà la redditività diretta ottenuta con il ritombamento e per la quale si fa riferimento al prezzo unitario riportato nei listini ufficiali utilizzati dagli operatori del settore.

Nell'ultima "Rivista dei prezzi informativi dalle opere edili", n. UNICO/2017, pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Bergamo elaborato sulla base degli accertamenti effettuati dalla Commissione

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

camerale, il prezzo per il conferimento in siti autorizzati di terre e rocce da scavo è stabilito in Euro 9,94 per ogni metro cubo di materiale; mentre per le materie prime seconde (M.P.S.), derivate dal recupero di rifiuti misti non inquinanti, si stima che il valore per lo smaltimento sia pari ad Euro 12,46 per ogni metro cubo di materiale. Il prezzo medio calcolato per i due diversi prodotti (terre e rocce da scavo e M.P.S.) è pari ad Euro 11,20 per ogni metro cubo di materiale.

Al contrario, per il materiale di riempimento con concentrazione di sostanze inquinanti comprese tra i limiti della Colonna A e Colonna B il prezzo stimato è mediamente pari a circa Euro 15,00 per ogni metro cubo di materiale.

Dai valori ottenuti sono state detratte gli sconti normalmente applicati dagli operatori del settore, le spese generali, le opere di presidio, gli oneri di gestione amministrativa ed il costo delle successive opere di riqualificazione ambientale (circa 0,82 Euro/mc).

Per la determinazione dei costi di recupero ambientale si è fatto riferimento ai valori previsti nel progetto di escavazione dell'ATEg1 approvato (che definisce anche le opere da eseguire e le relative modalità operative), rispetto alla volumetria prevista per la fase di riempimento della cava.

- Costo previsto dall'ATEg1 per il recupero ambientale:	Euro	1.504.317,80
- Volume totale di materiale di riempimento	mc	1.829.600
- Incidenza costo per riqualificazione ambientale per ogni metro cubo di materiale impiegato nel ritombamento	Euro/mc	0,82

L'incidenza complessiva dei costi sopra esposti sugli importi delle entrate stimati porta a ridurre le potenzialità reddituali utili ad Euro 1,50 per ogni metro cubo di materiale non inquinato e ad Euro 3,50 per ogni metro cubo di materiale non con concentrazione di sostanze inquinanti comprese tra i limiti della Colonna A e Colonna B.

Il risultato della valutazione, mediante l'impiego del metodo finanziario, attualizzando i ricavi distribuiti nel periodo di otto anni risulta quindi pari a [rif. Tabella 6.F]:

REDDITIVITA' DERIVATA DALLA CAPACITA' DI RITOMBAMENTO		
Volume (mc)	Importo unitario previsto (€/mc)	Reddito previsto (€)
700.000	€ 1,50	€ 1.050.000,00
42.000	€ 3,50	€ 147.000,00
TOTALE		€ 1.197.000,00
Reddito medio annuo, calcolato su un periodo di 8 anni		€ 149.625,00
ATTUALIZZAZIONE DEI VALORI		
Tasso di attualizzazione:		9,00%
PERIODO	TOTALE UTILI (Euro)	FLUSSI ATTUALIZZATI (Euro)
Anno 2017 (parte)	€ 74.812,50	€ 74.812,50
Anno 2018	€ 149.625,00	€ 137.270,64
Anno 2019	€ 149.625,00	€ 125.936,37
Anno 2020	€ 149.625,00	€ 115.537,95
Anno 2021	€ 149.625,00	€ 105.998,12
Anno 2022	€ 149.625,00	€ 97.245,98
Anno 2023	€ 149.625,00	€ 89.216,50
Anno 2024	€ 149.625,00	€ 81.850,00
Anno 2025 (parte)	€ 74.812,50	€ 37.545,87
VALORE ATTUALIZZATO		€ 865.413,94
ARROTONDATO		€ 865.000,00

6.F – Tabella riepilogativa della redditività derivata dalla capacità di ritombamento

Resta inteso che tutte le considerazioni fatte sono condizionate anche dalle future esigenze del mercato del settore edile che potrebbe non essere in grado di rispondere positivamente alle previsioni fatte, attese nell'arco dei prossimi otto anni e fino alla scadenza dell'attuale autorizzazione rilasciata dall'Ufficio Cave della Provincia di Bergamo.

=====

Valore degli edifici e delle relative aree di pertinenza

Fabbricati già realizzati e pertinenze

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli edifici in oggetto ci si è avvalsi del metodo di stima per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili produttivi di analoghe dimensioni e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Ghisalba (BG) e di alcuni comuni limitrofi, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le informazioni ottenute in loco da imprese ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili:

- tra i 350,00 ed i 450,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di immobili produttivi usati;
- tra i 20,00 ed i 40,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di area di pertinenza.

Nel caso specifico influiscono sulla definizione del valore unitario dei beni i seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, periferica e distante dal centro del paese di Ghisalba ma vicina ad importanti vie di comunicazione;
- l'eventuale potenzialità di suddividere il capannone in diversi lotti funzionali;
- il discreto stato di conservazione dei beni;

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- la morfologia del terreno ed il contesto in cui sono ubicati gli immobili che non favoriscono l'insediamento di attività produttive diverse da quelle strettamente connesse all'attività di cava;
- in zone prossime a quella su cui sorge il capannone in oggetto sono presenti numerosi fabbricati simili, o più recenti, anch'essi in vendita. Alcuni di questi beni sono oggetto di Procedure concorsuali ed a seguito del susseguirsi di aste giudiziali il relativo prezzo di vendita sta subendo svalutazioni significative, calamitando quindi l'interesse del già limitato numero di possibili investitori;
- attualmente un ufficio di circa 10 mq e l'area sottostante al serbatoio esterno, ubicati sul mappale 4480, risultano occupati in forza di un contratto di affitto tra la Società [REDACTED] cui è successivamente subentrata la Società [REDACTED] quindi l'eventuale acquirente si troverebbe con un immobile non disponibile nell'immediato.

Dalla valutazione resta esclusa la capacità edificatoria residua dell'area che verrà esposta successivamente.

Ponderando tutti gli aspetti sopra elencati, il valore previsionale medio di possibile alienazione degli edifici e della relativa area di pertinenza, se privi di vizi e

diformità, è così determinato:

- Capannone, uffici, spogliatoi e cabina elettrica:
(particella 4480 sub. 1-2)
superficie ragguagliata x Euro/mq 400,00 =
mq 1.822,64 x Euro/mq 400,00 = Euro 729.056,00
a dedurre costi di sanatoria = - Euro 15.000,00
valore del bene = Euro 714.056,00

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- Area di pertinenza:

{particella 4480 sub. 3, 627 (quota parte), 4474, 4477}

superficie ragguagliata	x	Euro/mq	20,00	=	
mq 40.230	x	Euro/mq	20,00	=	Euro 804.600,00
<u>valore del bene</u>				=	<u>Euro 804.600,00</u>

Totale valore edifici Euro 1.518.656,00

Valore arrofondato ad Euro 1.500.000,00

se liberi da vincoli pregiudizievoli,

Capacità edificatoria residua dell'area (Piano di Lottizzazione [REDACTED])

Per capacità edificatoria residua si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico del Comune (P.R.G. / P.G.T.) di usufruire di una quota di volumetria, al netto di quella già edificata, che il titolare ha il diritto di utilizzare (o eventualmente cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico generale e disciplinato dalle relative norme correlate).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni ci si è avvalsi del metodo di stima per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di aree edificabili oventi caratteristiche analoghe e posti in zone equiparabili.

Le informazioni ottenute da imprese locali ed operatori del settore immobiliare consentono di individuare valori unitari medi di possibile alienazione dei beni variabili tra i 40,00 ed i 60,00 Euro per ogni metro quadrato di capacità edificatoria.

Nel caso specifico, però, influiscono in modo negativo sulla determinazione del valore la morfologia del terreno ed il contesto in cui è ubicato l'immobile che non favoriscono l'insediamento di attività produttive diverse da quelle strettamente

connesse all'attività di cava.

Ponderando gli aspetti sopra elencati, è possibile ipotizzare un valore commerciale di alienazione dei beni pari a di Euro 40,00 per ogni metro quadrato di superficie edificabile copribile.

Pertanto, in considerazione di tutto quanto sopra, il valore della capacità edificatoria residua per il terreno oggetto della presente perizia, è così determinato:

- Superficie coperta residua fabbricati

$$\text{mq } 1.964,10 \quad \times \quad \text{Euro/mq } 40,00 \quad = \quad \text{Euro } 67.036,00$$

- Superficie coperta residua delle attrezzature

$$\text{mq } 566,51 \quad \times \quad \text{Euro/mq } 40,00 \quad = \quad \text{Euro } 22.660,40$$

Totale valore della capacità edificatoria residua Euro 89.696,40

Valore arrotondato ad Euro 90.000,00

=====

Valore degli impianti tecnologici

La scelta di valorizzare gli impianti presenti sul lotto analizzato unitamente ai terreni sui quali gli stessi sono installati è legata al fatto che, pur trattandosi di macchinari ed attrezzature generalmente individuali nella categoria dei "beni mobili", è stata rilevata l'opportunità di valutare l'attuale complesso edificio come un unico insieme (la presenza degli impianti attribuisce un valore aggiunto ai beni immobili trattati ed, analogamente, l'ipotesi di mantenere in sito gli attuali impianti annulla i costi di rimozione e trasporto delle componenti dell'impianto che, in caso contrario, influirebbero in modo consistente sulla valorizzazione delle stesse componenti).

Per la valorizzazione degli impianti si è fatto riferimento al "Metodo del Costo" che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato.

Tale valore è stato diminuito per tener conto di vari fattori, tra i quali l'utilizzabilità produttiva ed appellabilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale/tecnologica (in particolare, le soluzioni tecnologiche di alcune macchine di vecchia generazione), l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica, l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE), l'eventuale necessità di mantenere /ripristinare alcune attrezzature.

In particolare, si è tenuto conto dei seguenti aspetti:

- il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- il costo di rimpiazzo della funzione calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- il grado di conservazione e deperimento fisico;
- il grado di obsolescenza funzionale/tecnologica;
- la probabile età e la vita residua prospettabile;
- il rispetto della vigente normativa tecnica-infortunistica.

E' stata principalmente condotta una valutazione di tipo "prudenziale" degli apparati e delle linee impiantistiche sulla base di un'ispezione visiva, in considerazione della possibile presenza di vizi occulti non accertabili dal sottoscritto, tenuto conto che i beni sembrerebbero avere subito negli ultimi anni [a causa della situazione economica della società fallita] una riduzione degli interventi manutentivi sia ordinari che straordinari, nonché del fatto che vengano

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

utilizzati oggi, in forza di vigenti contratti d'affitto di ramo d'azienda, e potrebbero ulteriormente usurarsi o danneggiarsi.

Alla luce di quanto sopra riportato si propone di seguito un prospetto riepilogativo con la stima degli impianti presenti presso gli immobili di Ghisalba:

A+B. Impianto di frantumazione e selezione inerti naturali + Impianto di trattamento delle acque reflue dell'impianto e selezione degli inerti

Euro 600.000,00

C. Impianto di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi: come già anticipato nel capitolo "1.1 Descrizione dei beni ed identificazione catastale", trattandosi di un impianto mobile, costituito da un unico macchinario (in leasing e già oggetto di rivendica), la valutazione dello stesso non verrà inserita nella presente relazione ma analizzata in separata perizia riservata ai beni mobili.

D. Impianto per la produzione di calcestruzzo Euro 150.000,00

E. Impianto di lavaggio delle autobetoniere Euro 15.000,00

F. Impianto di lavaggio degli pneumatici e pesa a ponte Euro 20.000,00

Totale valore Impianti tecnologici Euro 785.000,00

=====

Valore delle autorizzazioni

Le autorizzazioni che consentono lo svolgimento dell'attività produttiva, sono state sinteticamente elencate nel capitolo "1.3 Situazione Urbanistica - Edilizia e Conformità Edilizia" e sono da considerarsi un valore aggiunto al patrimonio della società fallita.

La possibilità di un subentro nella titolarità delle autorizzazioni, con semplice richiesta di voltura ad altra azienda avente determinati requisiti tecnico/economici (come già successo a seguito della sottoscrizione di un

contratto di affitto del ramo d'azienda tra alla Società ██████████, risulta elemento positivo per garantire la continuità dell'attività in corso.

Le autorizzazioni in esame, pur non avendo un effettivo valore di mercato, possono comunque essere oggetto di autonoma valutazione in quanto risorsa immateriale capace di garantire un differenziale competitivo all'impresa che le detiene, in grado quindi di generare flussi economici e finanziari di una certa significatività.

La valutazione fatta tiene in considerazione solo i costi stimati e le risorse impiegate per l'ottenimento delle stesse, in relazione degli iter burocratici previsti per il rilascio da parte degli enti preposti.

Sulla scorta delle considerazioni sopra riportate, si ritiene che il valore ad oggi attribuibile alle autorizzazioni in capo alla Società Testa Battista & C. s.r.l. in liquidazione, attualmente valutate alla Società ██████████ via prudenziale, potrebbe essere pari ad **Euro 100.000,00**.

=====

Svalutazioni legate alla vendita forzata

I valori di stima dei beni sopra determinati sono da intendersi medi ordinari, nell'ambito di contrattazioni recenti, attuate nel libero mercato ed analizzate dai listini immobiliari di operatori del settore, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti

che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare i beni ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imprevisti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri fabbricati a destinazione produttiva, analoghi a prezzi ribassati;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno uno/due aste immobiliari, con conseguente riduzione media del prezzo di vendita

del 20-25%.

Il più probabile valore di alienazione dei beni analizzati, nel mercato delle vendite giudiziali, è indicativamente pari a [M. Tabella 6.G]:

Bene valutato	Valore nel mercato libero	Riduzione percentuale del presunto prezzo di vendita	Valore di vendita forzato
Terreni compresi nell'ambito estrattivo ATeg1	€ 2.350.000,00	-25%	€ 1.762.500,00
Terreni compresi in ambito agricolo	€ 55.000,00	-25%	€ 41.250,00
Maggiorazione sul valore di terreni con destinazione finale industriale (superficie da 100.000 mq)	€ 1.000.000,00	-25%	€ 750.000,00
Costi di ripristino aree in ambito agricolo (utilizzate come parcheggio di automezzi e deposito attrezzature)	-€ 22.000,00	0%	-€ 22.000,00
Valore del pozzo d'acqua	€ 5.000,00	-25%	€ 3.750,00
Reddito generato dalla capacità estrattiva	€ 0,00	0%	€ 0,00
Reddito generato dalla capacità di rifornamento, al netto dei costi per il recupero ambientale	€ 865.000,00	-20%	€ 692.000,00
Edifici, aree di pertinenza e capacità edificatoria residua			
edifici e area di pertinenza	€ 1.500.000,00	-25%	€ 1.125.000,00
capacità edificatoria residua	€ 90.000,00	-25%	€ 67.500,00
Impianti tecnologici	€ 785.000,00	-20%	€ 628.000,00
Valore delle Autorizzazioni in essere	€ 100.000,00	-20%	€ 80.000,00
TOTALE VALORE			€ 5.128.000,00

6.g - Tabella riepilogativa delle valorizzazioni

Si precisa che tutti gli importi esposti sono da intendersi I.V.A. esclusa, per immobili liberi da formalità pregiudizievoli.

=====

II - COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO

Abitazioni, autorimesse e cantine

Catasto Fabbricati

sezione CA, foglio 2, particella 2509

subalterni 12, 26, 92, 93, 102, 106, 119, 120

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO

II.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

II.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

II.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

II.2.1 ABITAZIONE (PARTICELLA 2509, SUB. 12)

II.2.2 ABITAZIONE (PARTICELLA 2509, SUB. 92)

II.2.3 ABITAZIONE (PARTICELLA 2509, SUB. 93*)

II.2.4 CANTINE (PARTICELLA 2509, SUB. 26, 102)

II.2.5 CANTINA (PARTICELLA 2509, SUB. 106*)

II.2.6 AUTORIMESSA (PARTICELLA 2509, SUB. 119)

II.2.7 AUTORIMESSA (PARTICELLA 2509, SUB. 120*)

(*): gli immobili identificati con i sub. 93, 106 e 120 verranno valutati nel dettaglio in successiva perizia estimativa poiché gli stessi non erano accessibili alla data di stesura della presente relazione.

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono abitazioni, autorimesse e cantine, ubicate in via Antonio Gramsci angolo via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG), all'interno di un complesso edilizio denominato "Le Logge" (rif. Immagine 1.1.A).



1.1.A – Ripresa aerea del complesso edilizio

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

L'area è posta in zona residenziale semi-centrale del Comune di Capriate San Gervasio (BG), distante circa cinquecento metri dal centro dello stesso Comune, dove si trovano i servizi primari e ad alcuni spazi pubblici del paese. Nell'immediato intorno sono presenti insediamenti residenziali ed un numero sufficiente di parcheggi pubblici.

Il lotto si inserisce in un ambiente pianeggiante, ad una distanza di circa 18 chilometri da Bergamo e di circa 40 chilometri dal centro della città di Milano.

Il Comune di Capriate San Gervasio (BG) è posto in prossimità dell' "Autostrada A4 – Milano-Venezia" principale via di connessione ai maggiori centri della Lombardia e del nord Italia; il casello di Capriate dista circa 1,5 chilometri, l'Aeroporto Internazionale di Orio Al Serio distano circa 21 chilometri.

Il complesso edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione è costituito da un edificio di sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

I piano fuori terra sono occupati da n. 43 abitazioni, n. 10 negozi e n. 1 ufficio mentre al piano interrato si trovano n. 53 cantine e n. 26 autorimesse (rif. Fotografie I.1.B).

I piani del fabbricato sono collegati tra loro per mezzo di n. 5 vani scala/ascensore comuni, collegati a via Antonio Gramsci attraverso il porticato comune che circonda il Condominio. L'accesso al piano interrato avviene anche per mezzo di n. 2 rampe carrabili: la prima collegata a via Vittorio Veneto e la seconda ad un parcheggio di uso pubblico posto lungo via Antonio Gramsci.

L'intero complesso immobiliare comprende anche un corpo autorimesse staccato, realizzato nel sottosuolo della particella 2356 (parcheggio di uso pubblico al piano terra) ed identificato con la particella (2510). Tale corpo accessorio, completamente interrato, è costituito da n. 35 autorimesse.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

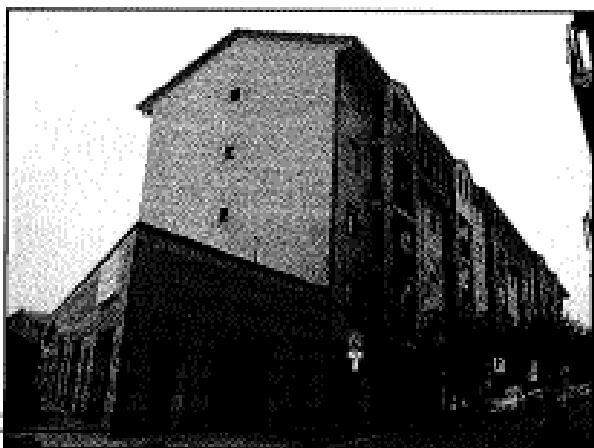
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



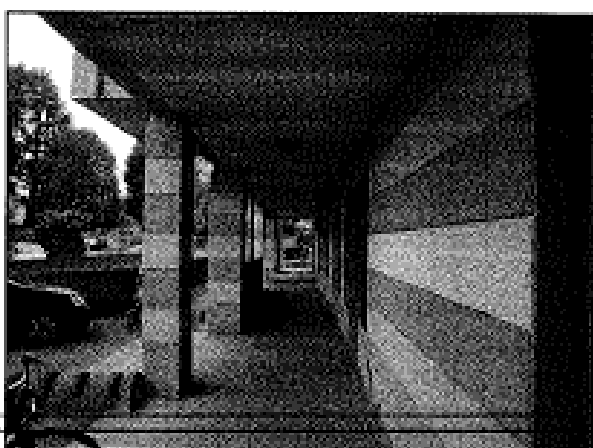
Facciata nord del condominio



Facciate sud ed ovest del condominio



Facciata sud ed est del condominio



Porticato comune sub. 1

1.1.B – Fotografie generali del complesso immobiliare

Le caratteristiche costruttive del fabbricato fuori terra sono di tipo tradizionale, con strutture "a telaio" con pilastri e travi in calcestruzzo armato ordinario e solai in latero-cemento; tamponamenti perimetrali in muratura intonacata con zoccolatura al piano terra in piastre di pietra artificiale, soglie e davanzali in pietra naturale; balconi con pavimentazione in piastrelle e con parapetti metallici verniciati; copertura a falde con manto di copertura in tegole e gronde in

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

calcestruzzo armato a vista, lattinerie in rame; serramenti in legno e vetro, tapparelle in pvc; lastricati esterni comuni con pavimento in piastre di calcestruzzo; vani scala comuni con ascensore, pavimento in pietra naturale e parapetti in ferro verniciato, pareti intonacate e tinteggiate; recinzioni con muretti in calcestruzzo.

La porzione interrata del fabbricato è realizzata con struttura portante verticale in calcestruzzo armato, solai in lastre prefabbricate tipo "Predalles"; pavimento in calcestruzzo tipo "industriale", con finitura a "liscia di pesce" solo per le rampe di accesso; disimpegni comuni delle cantine con pavimento in piastrelle e pareti intonacate; cancelli carrabili in ferro verniciato.

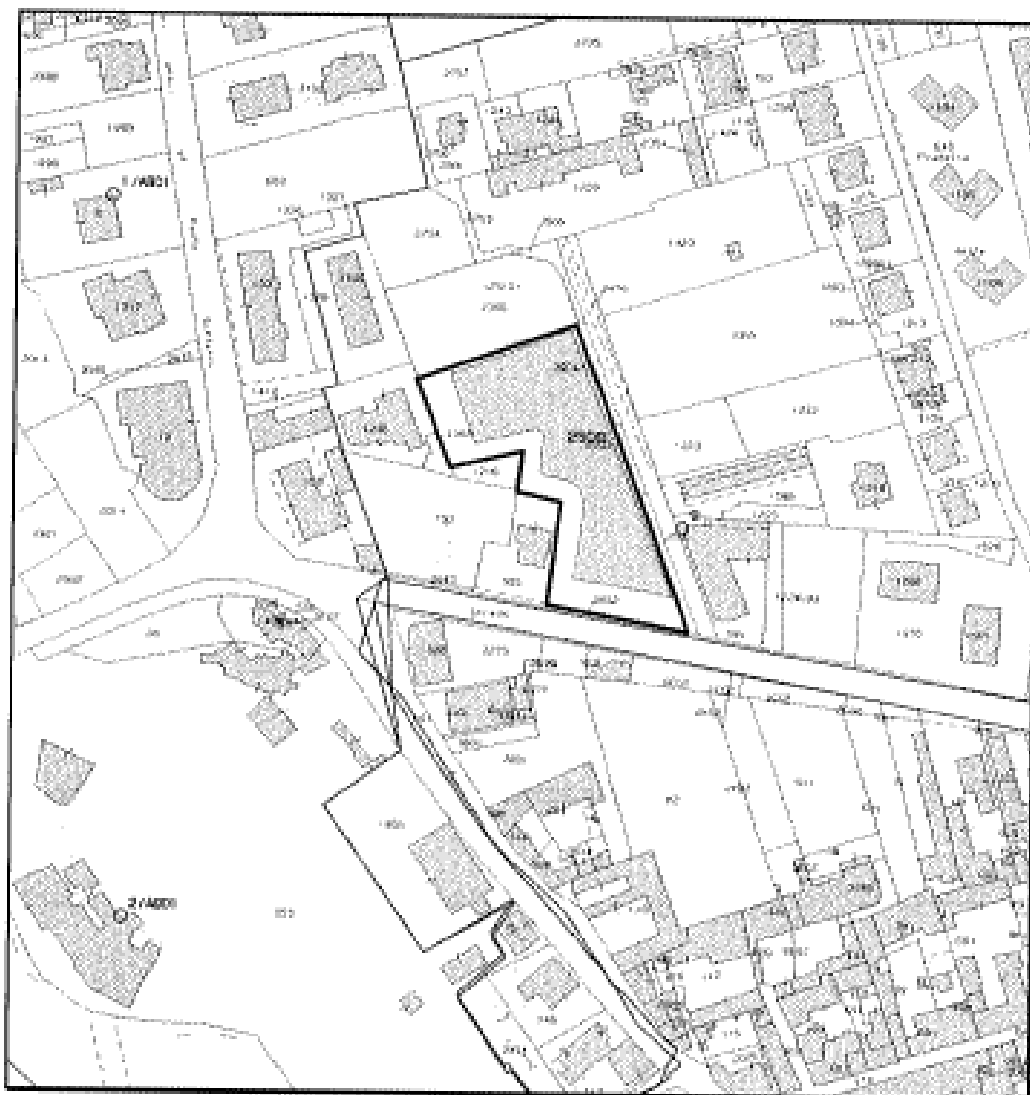
L'intero compendio immobiliare è stato realizzato tra il 1991 ed il 1994; i fabbricati e le relative aree comuni si presentano in discreto stato di conservazione e sono caratterizzati da finiture di media qualità, in linea con il periodo di costruzione.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate
– Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 2, sezione urbana CA, del Comune di
Capriate San Gervasio (rif. Immagine 1.1.C),



1.1.C – Estratto di mappa catastale, foglio 2, particella 2509

Le unità immobiliari del complesso immobiliare che verranno di seguito valutate
sono individuate con i seguenti identificativi catastali (rif. Tabella 1.1.D):

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Catasto dei fabbricati			Comune di		CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) via Antonio Gramsci / via Vittorio Veneto		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
CA	2	2509	12	A/3	3	7 vani	Euro:560,36
CA	2	2509	26	C/2	3	5 mq	Euro:11,62
CA	2	2509	92	A/3	3	5 vani	Euro:400,25
CA	2	2509	93	A/3	3	7 vani	Euro:560,36
CA	2	2509	102	C/2	3	4 mq	Euro:9,30
CA	2	2509	106	C/2	3	4 mq	Euro:9,30
CA	2	2509	119	C/6	3	30 mq	Euro:61,97
CA	2	2509	120	C/6	3	30 mq	Euro:61,97

1.1.D - Tabella degli identificativi catastali

Ogni singolo immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo 11.2. Valutazione delle singole unità immobiliari.

Competono alle unità immobiliari sopra indicate la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato come per legge ai sensi dell'art. 1117 del C.C. tra le quali vanno comprese:

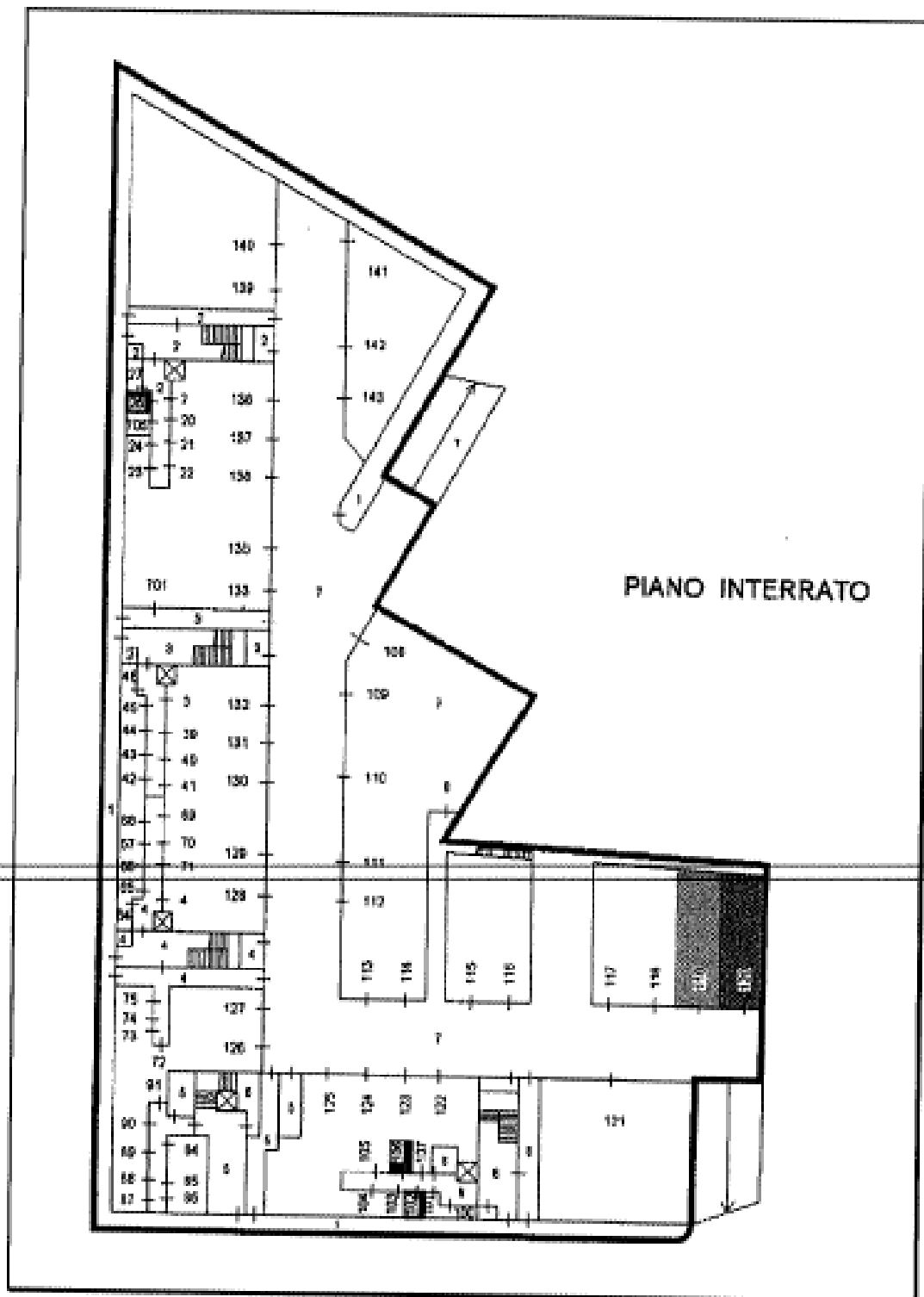
- il cortile a piano terra distinto con la particella 2509 sub. 1;
- i vani scala ed i locali immondizie distinti con la particella 2509 sub.2, 3, 4, 5, 6;
- la rampa ed il corsello di accesso alle autorimesse del fabbricato principale, distinti con la particella 2509 sub. 7;
- la rampa ed il corsello di accesso alle autorimesse poste nell'adiacente corpo di fabbrica edificato nel sottosuolo della particella 2356 ed identificato con la particella (2510), sub. 1.

Si riporta di seguito lo schema grafico della collocazione delle unità immobiliari all'interno del complesso edilizio (rif. Immagini 1.1.E - 1.1.F).

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

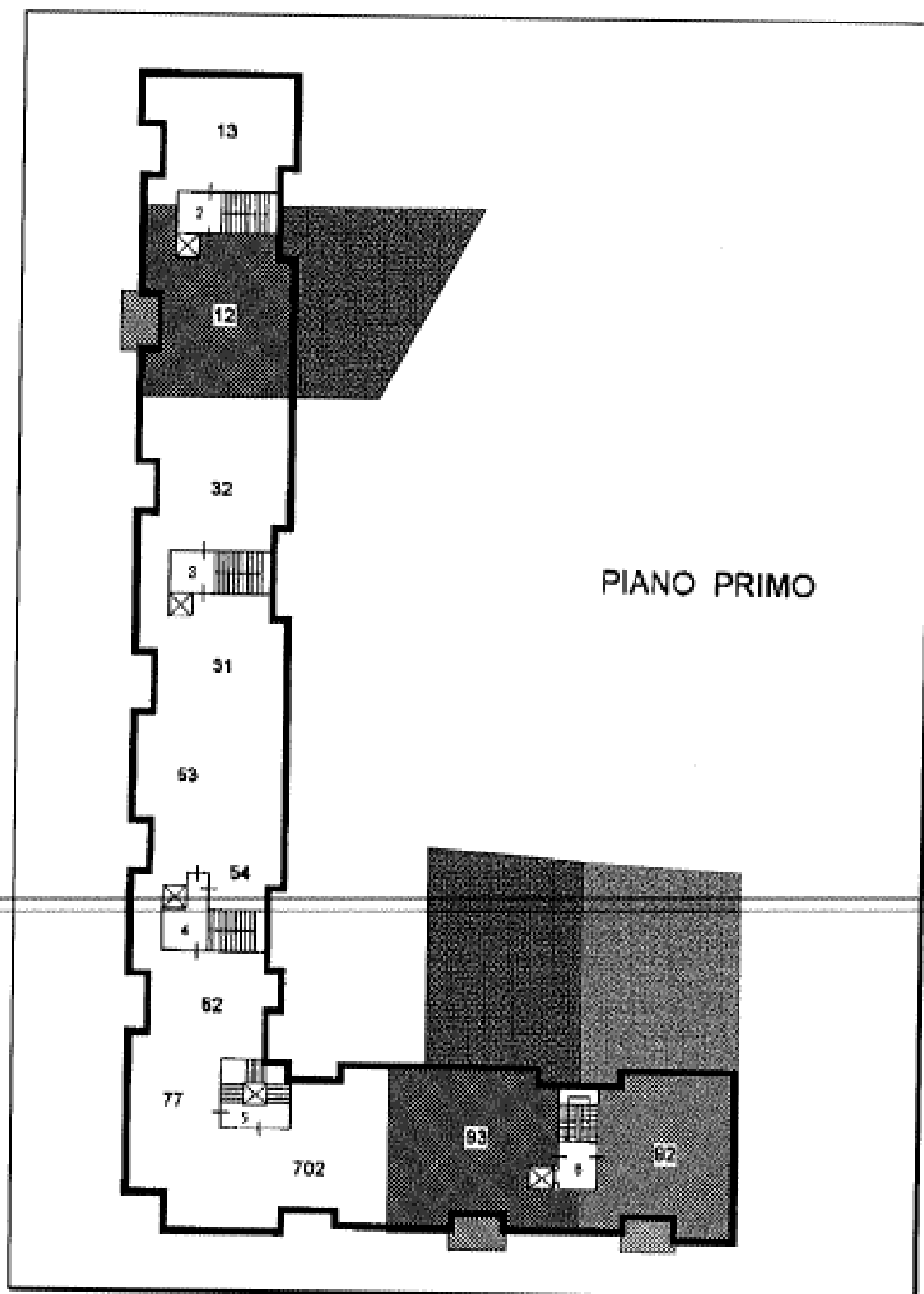


1.1.E - Schema grafico delle unità immobiliari, particella 2509 - piano interrato

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



1.1.F - Schema grafico delle unità immobiliari, particella 2509 - piano primo

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'attuale proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione risulta in capo alla Società [REDACTED] sede in Ghisalba (BG), cod. fisc. [REDACTED], per le quote ed i diritti sotto riportati (rif. Tabella I.2.A):

Catasto dei Fabbricati				Comune di	CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) via Antonio Gramsci	
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Dritto	Quota
CA	2	2509	12	A/3	Proprietà	1/1
CA	2	2509	26	C/2	Proprietà	1/1
CA	2	2509	92	A/3	Proprietà	1/1
CA	2	2509	93	A/3	Proprietà	1/1
CA	2	2509	102	C/2	Proprietà	1/1
CA	2	2509	106	C/2	Proprietà	1/1
CA	2	2509	119	C/6	Proprietà	1/1
CA	2	2509	120	C/6	Proprietà	1/1

I.2.A - Tabella delle quote e dei diritti

Gli immobili trattati sono stati acquisiti dalla Società [REDACTED], in forza di atto di fusione per incorporazione a firma del Notaio Giovanni Vaccaro stipulato in data 28 dicembre 2015 al n. 149490 di repertorio, con il quale la Società [REDACTED] è stata incorporata alla Società [REDACTED] (rif. Allegato II-07).

Alla data degli accertamenti eseguiti, l'atto non risultava trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

La Società [REDACTED] aveva acquisito le unità immobiliari in oggetto dalla Società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] in forza di:

- per gli immobili identificati con la particella 2509 sub. 93, 106 e 120, atto di compravendita a firma del Notaio Stefania Russo stipulato in data 25 luglio 2003 al n. 37031 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 05 agosto 2003 nn. 42405/26179 [rif. Allegato II-02],
- per gli immobili identificati con la particella 2509 sub. 12, 26, 92, 102 e 119, atto di compravendita a firma del Notaio Stefania Russo stipulato in data 02 marzo 2005 al n. 39861 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo l' 11 marzo 2005 nn. 12420/8412 [rif. Allegato II-03].

La Società [REDACTED] aveva acquistato, dalla Società [REDACTED] e dai sgg. [REDACTED] e [REDACTED] le aree sulle quali ha successivamente realizzato il complesso immobiliare in cui risultano inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Coppola Bottazzi stipulato in data 09 novembre 1990 al n. 19573 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il

24 novembre 1990 nn. 36601/27112.

Con tale atto la Società [REDACTED], infatti, aveva acquistato la proprietà di vecchi fabbricati. Tali immobili sono stati successivamente demoliti in forza dell'Autorizzazione n. 70/90 del 15 novembre 1990, richiamata anche nel successivo capitolo "II.1.3 Situazione Urbanistico - Edilizia".

Con atto a firma del Notaio Coppola Bottazzi stipulato in data 09 novembre 1990 al n. 19574 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 24 novembre 1990 nn. 36602/27113, la Società [REDACTED] acquistava anche il diritto di superficie relativo all'area nel cui sottosuolo ha poi

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

realizzato il fabbricato destinato ad autorimesse ed identificato con la particella [2510].

Con successivo atto del notaio Coppola Bottazzi, stipulato in data 08 giugno 1994 al n. 25978 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 10 giugno 1994 nn. 17266/12515, si procedeva all'individuazione catastale delle aree oggetto degli atti richiamati ai due punti precedenti.

=====

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

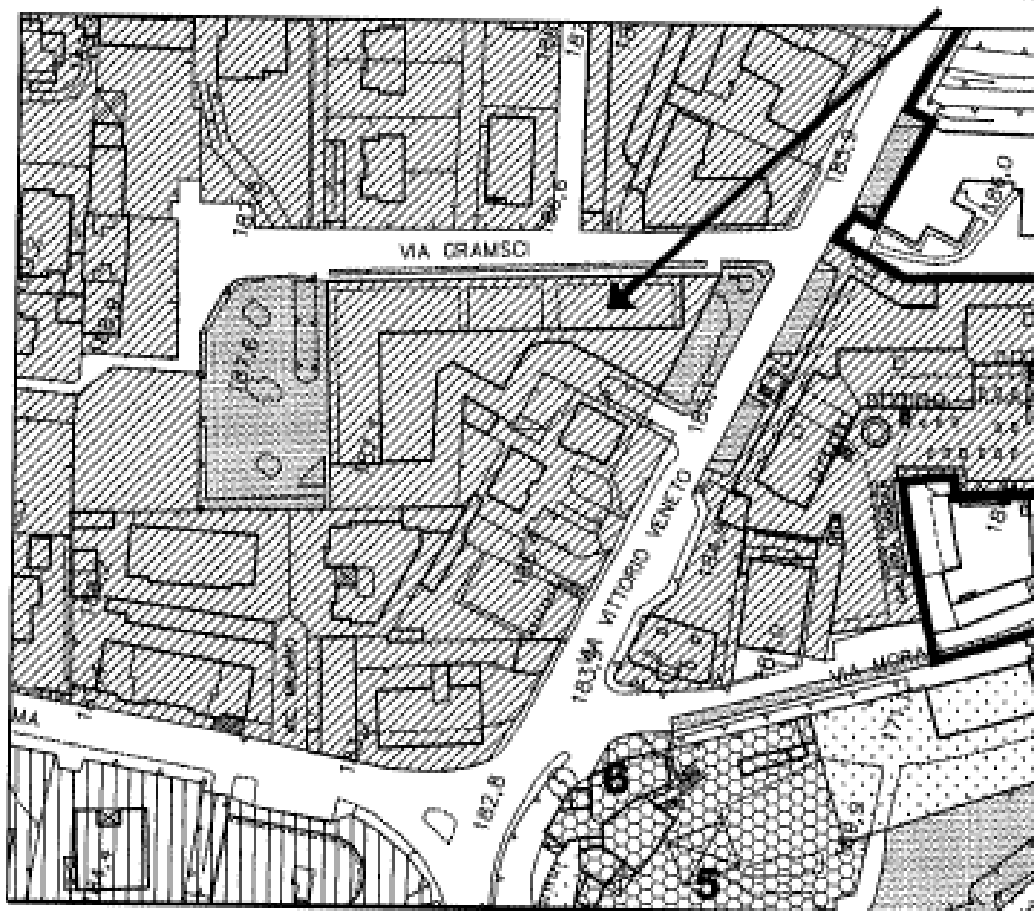
Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Capriate San Gervasio sono (rif. Immagine 1.3.A):

- per il Piano delle Regole: il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 16 maggio 2016, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 21 ottobre 2016 e divenuto efficace in data 14 dicembre 2016 con la pubblicazione sul BURL n°50 – Serie Avvisi e Concorsi.
- per il Piano dei Servizi: il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 21 ottobre 2011, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 20 marzo 2012 e divenuto efficace in data 12 settembre 2012 con la pubblicazione sul BURL n°37 – Serie Avvisi e Concorsi.
- per il Documento di Piano e la Componente Geologica: il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 14 maggio 2013, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 01 ottobre 2013 e divenuto efficace in data 11 dicembre 2013 con la pubblicazione sul BURL n°50 – Serie Avvisi e Concorsi.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



1.3.A - Estratto del Piano di Governo del Territorio

LEGENDA

SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (PIANO DELLE REGOLE)

- **B2** AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2 SPEC 1-2: NORMATIVA SPECIALE

SISTEMA DEGLI AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO E PAESISTICO-AMBIENTALE (PIANO DELLE REGOLE)

- **VA** AMBITI SOGGETTI A VINCOLI AMBIENTALI E/O PAESAGGISTICI COMPORTANTI CONDIZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'USO DEL SUOLO

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (PIANO DEI SERVIZI)

- **AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

L'edificio in cui sono poste le unità immobiliari oggetto di perizia è inserito nel Sistema del tessuto urbano consolidato, negli "Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2", disciplinati dall'articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Tale Ambito comprende parti omogenee del territorio, inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi.

La destinazione prevalentemente è quella residenziale.

In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati.

In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente.

I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: Densità fondiaria: 1,40 mc/mq; Altezza max: 10,00 mt; Piani abitabili: n. 3.

Una parte dell'area di pertinenza dell'edificio (mappale 2509) è inserita, invece, nel Sistema dei Servizi e delle Attrezzature Pubbliche e di Interesse Pubblico o Generale, "Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale":

- la porzione a sud è destinata ad "Aree verdi attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero di progetto" disciplinata dall'articolo 6.2 delle Norme Tecniche

TRIBUNALE DI BERGAMO

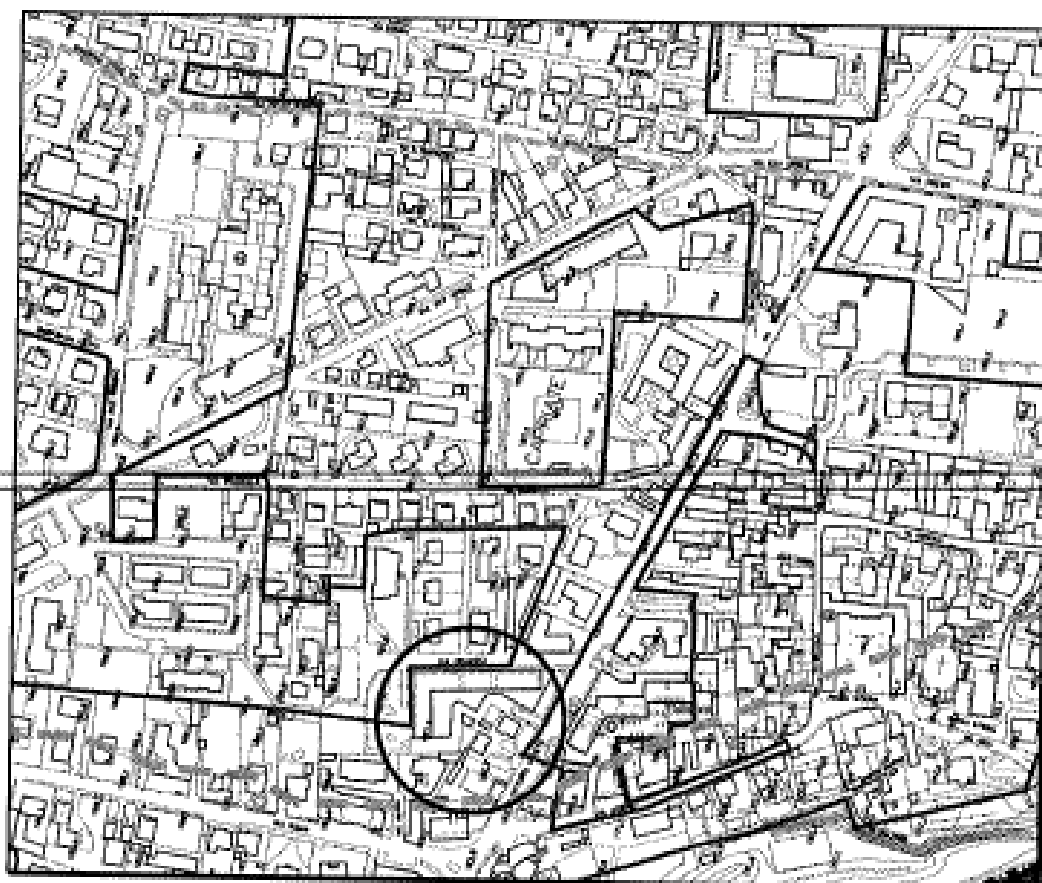
Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

di Attuazione del Piano dei Servizi;

- la porzione a nord, individuata con il mappale 2356, è destinata ad "Aree per la sosta veicolare" disciplinata dall'articolo 6.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

L'area su cui sorge l'immobile è compresa, inoltre, nel Sistema degli ambiti di interesse agricolo e paesistico-ambientale, "Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo" laghi", disciplinati dall'articolo 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.



1.3.R - Estratto della tavola ""A7bis - tavolo dei vincoli"

LEGENDA

 VINCOLO PAESISTICO "BELLEZZE D'INSIEME"
D.lgs 42/2004 art. 136

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Il vincolo previsto, rappresentato nella tavola "A.7bis - Tavola dei vincoli" del Documento di Piano è riferito alle "Bellezze d'insieme", ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - art. 136 [rif. Immagine 1.3.B].

In questa zona gli interventi sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.

Situazione urbanistica - edilizia del complesso immobiliare

Il complesso edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione è stato realizzato nell'ambito di un Piano di Recupero denominato "Le Logge", approvato dal Comune di Capriate San Gervasio ed in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- "Autorizzazione" n.70/90, rilasciata dal Comune di Capriate San Gervasio in data 15 novembre 1990 [rif. Allegato II-13].

Oggetto della pratica edilizia è la demolizione di corpi di fabbrica pre-esistenti.

- "Concessione edilizia" n. 66/1991, rilasciata dal Comune di Capriate San Gervasio in data 19 novembre 1991 [rif. Allegato II-14], per la realizzazione delle

~~opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Piano integrato di~~
Recupero.

- "Concessione edilizia" n. 91/066A/CE, rilasciata dal Comune di Capriate San Gervasio in data 07 settembre 1994 [rif. Allegato II-15], per varianti in corso d'opera alla "Concessione edilizia" n. 66/1991.
- "Concessione edilizia" n. 67/1991, rilasciata dal Comune di Capriate San Gervasio in data 19 novembre 1991 [rif. Allegato II-16].
- "Concessione edilizia" n. 91/067A/CE, rilasciata dal Comune di Capriate San Gervasio in data 21 luglio 1994 [rif. Allegato II-17], per varianti in corso d'opera

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galate

alla "Concessione edilizia" n. 67/1991.

I lavori inerenti le unità immobiliari in oggetto sono terminati in data 29 agosto 1994 [rif. Allegato II-18].

Il "Verbale e Certificato di collaudo statico delle opere" è stato depositato presso il Servizio del Genio Civile di Bergamo in data 24 marzo 1994, n. posizione 87932-107103 [rif. Allegato II-21].

In data 22 settembre 1994, prof. 8686, è stata depositata presso il Comune di Capriate San Gervasio la *Domanda di autorizzazione di Abitabilità* [rif. Allegato II-19].

Il Comune di Capriate San Gervasio, con lettera del 18 luglio 2000 - prof. n.11608/2000, ha comunicato che la suddetta "Domanda" risulta mancante di una serie di documenti (es. collaudo impianti di sollevamento, Certificati di Prevenzione incendi, dichiarazioni dei tecnici, ecc.) [rif. Allegato II-20].

Nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capriate San Gervasio è stata rinvenuta solo una parte dei suddetti documenti richiesti e depositati negli anni successivi tra il 2002 ed il 2007.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione del Piano Integrato di Recupero, con raccomandate del 14 ottobre 1994 e dell'11 febbraio 1999, la Società "La Panda" ha comunicato al Comune l'intenzione di cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione eseguite in attuazione dell'intervento di recupero [rif. Allegato II-23].

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 235 del 18/08/2000, è stato approvato un parziale certificato di collaudo. Dal collaudo risultano escluse le opere relative al parcheggio, con relativi impianti tecnologici, posto a nord del complesso edilizio realizzato [rif. Allegato II-22].

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Tra la documentazione depositata presso il Comune di Capriate San Gervasio sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità inerenti il complesso edilizio:

- "Dichiarazione di conformità" dell'impianto elettrico del 04 maggio 1994. La "Dichiarazione" è stata emessa dalla ditta "Esse-Ti s.n.c." [rif. Allegato II-24].
- "Dichiarazioni di conformità" della rete idrica del 31 maggio 1994. La "Dichiarazione" è stata emessa dalla ditta "Albani Pietro" [rif. Allegato II-25].
- "Dichiarazioni di conformità" degli impianti di riscaldamento autonomi, igienico-sanitari ed antincendio, del 03 maggio 1994. La "Dichiarazione" è stata emessa dalla ditta Albani Pietro" [rif. Allegato II-26].
- "Certificati di Collaudo" e "Comunicazioni di messa in esercizio" degli ascensori comuni, rispettivamente del 06 aprile 2000 e del 25 ottobre 2002 [rif. Allegato II-27].

=====

II.1. INFORMAZIONI GENERALI

II.1.4 VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo sono emersi i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trattati:

- Convenzione per piano di recupero sottoscritta con il Comune di Capriate San Gervasio, con atto del 18 settembre 1990, a firma del Notaio Anselmo, rep. n. 131409, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 25 settembre 1990 ai nn. 29704/22035.

In forza di tale Convenzione gli Attuatori si sono impegnati a destinare alla locazione n. 5 alloggi, per sette anni, a decorrere dalla data del Certificato di Abitabilità. Il Comune avrà diritto di prelazione sull'affittanza e sull'acquisto di detti alloggi per la medesima durata di 7 anni. La prelazione avrebbe dovuto essere esercitata entro 60 giorni dalla comunicazione di disponibilità effettuata

dagli attuatori (rif. Allegato II-10).

Si evidenzia che, come anticipato al paragrafo precedente, il Certificato di Abitabilità alla data odierna non risulterebbe ancora rilasciato.

In data 15 marzo 1995 la Società [REDACTED] trasmetteva comunicazione al Comune di Capriate San Gervasio con la quale, in ottemperanza agli obblighi assunti, metteva "a disposizione" del Comune le unità immobiliari identificate con i subaltemi 12, 13, 92, 93, 25, 57, 102, 106, 28, 29, 30, 31 (tra cui sono compresi, quindi, i tre appartamenti e due cantine oggetto di perizia) (rif. Allegato II-12).

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

Il Comune di Capriate San Gervasio, in data 07 settembre 1995, prot. 2754/95, informava che la proposta formulata non era coerente con gli obblighi di cui alla Convenzione sottoscritta, richiedendo di mettere a disposizione n. 5 alloggi in luogo dei quattro proposti [rif. Allegato II-12].

Con successiva comunicazione del 26 settembre 1995, prot. 9731, la Società "La Panda s.r.l." metteva "a disposizione" del Comune un ulteriore alloggio e relative pertinenze (subb. 54, 74, 32, tutti non oggetto di perizia) e precisava di ritenersi libera di affittare e/o vendere le unità immobiliari indicate nella precedente comunicazione del 15 marzo 1995, non avendo il Comune esercitato il proprio diritto di prelazione entro i sessanta giorni previsti dalla Convenzione [rif. Allegato II-12].

- Diritto di superficie concesso dal Comune di Capriate San Gervasio, con atto del 18 settembre 1990, a firma del Notaio Anselmo, rep. n. 131410, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 25 settembre 1990 ai nn. 29704/22035 [rif. Allegato II-11].

In forza di tale atto è stato concesso il diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili di altri 99, con decorrenza dal 18 settembre 1990 per l'edificazione nel sottosuolo

delle autorimesse identificate con il mappale (2510), convenendo inoltre che l'area soprastante tale corpo di fabbrica è da destinarsi a parcheggio di uso pubblico.

Compete ai proprietari del complesso edilizio in oggetto sia la manutenzione straordinaria dell'indicato parcheggio pubblico, sia la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'aiuola posta in fregio a via Antonio Gramsci.

- Servitù a favore di ENEL, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 01 giugno 1994 ai nn. 16013/11575.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Ghisalba (Bergamo) - [REDACTED] con sede a Ghisalba, contro la Società "Seraco s.r.l." con sede in Ghisalba in qualità di terzo datore di ipoteca e contro la [REDACTED] con sede in Ghisalba in qualità di debitore non datore di ipoteca, gravante sugli immobili identificati con il mappale 2509 sub. 12, 26, 92, 93, 102, 106, 119, 120 del Comune di Capriate San Gervasio, in forza di atto a firma del notaio Elio Luosi stipulato in data 30 luglio 2010, al n. 83569 di rep. ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 04 agosto 2010 ai nn. 44029/8594 [rif. Allegato II-04].
L'iscrizione è stata oggetto di successive annotazioni per "atto integrativo a contratto di mutuo fondiario" e "sospensione di quota capitale".
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] gravante sugli immobili identificati con la particella 2509 subb. 12 - 26 - 92 - 93 - 102 - 106 - 119 - 120 del Comune di Capriate San Gervasio e su altri beni non oggetto della presente trattazione, emesso dal Tribunale di Bergamo in data 23 marzo 2017, n. di repertorio 1878/2017, ed iscritta a Bergamo in data 05 aprile 2017 ai nn. 14989/2601 [rif. Allegato II-05].
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED], gravante sugli immobili identificati con la particella 2509 subb. 12 - 26 - 92 - 93 - 102 - 106 - 119 - 120 del Comune di Capriate San Gervasio e su altri beni non oggetto della presente trattazione, emesso dal Tribunale di Milano in data 12 ottobre 2016 al n. 24905, ed iscritta a Bergamo in data 13 giugno 2017 ai nn. 26252/4611 [rif. Allegato II-06].

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod. Fisc. LCT RSE 72004 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in data 23 giugno 2017, n. 123/2017 R.F.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

II.2.1 ABITAZIONE (PARTICELLA 2509 - SUB. 12)

II.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è ubicato in Capriate San Gervasio, via Antonio Gramsci n.3 ed è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali (rif. Allegato II-01):

Catasto dei Fabbricati Comune di Capriate San Gervasio
Sezione urbana CA Foglio 2 Particella 2509 Subalterno 12
Categoria A/3: abitazione di tipo economico
Classe 3 Consistenza vani 7 Superficie 129 mq Rendita: Euro 560,36
Sita in via Antonio Gramsci s.n.c., piano primo

Dati derivanti da:

- variazione 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- diversa distribuzione degli spazi interni del 01/02/1996 in atti dal 24/02/1999 - classamento L. 449/97 (n. 2788.1/1996).

Coerenze dell'unità immobiliare al piano primo (rif. Immagine 2.1.A):

- a nord: altra unità immobiliare (sub. 32);
- ad est: prospetto su area comune (sub. 1);
- a sud: altra unità immobiliare (sub. 13) e vano scala comune (sub. 2);
- ad ovest: prospetto su area comune (sub. 1).

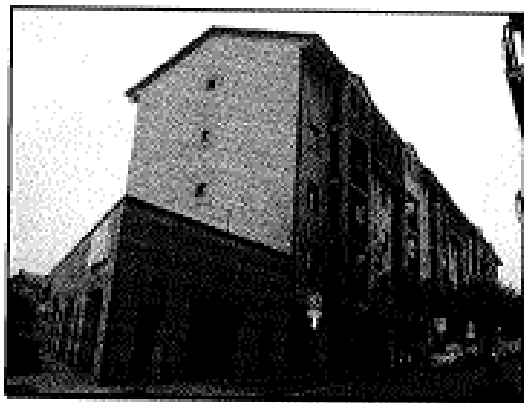
Il confronto tra la planimetria catastale (rif. Immagine 2.1.A) e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato sostanziali difformità.

II.2.1.b DESCRIZIONE

L'appartamento è posto al piano primo del complesso immobiliare in cui è inserito ed è raggiungibile dal vano scala/ascensore comune identificato con la lettera "A" (sub. 2), accessibile dal camminamento comune (sub. 1) collegato a via Antonio Gramsci n.3.

Il bene è composto da soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, ripostiglio, n. 2 bagni, n. 3 camere, balcone e terrazza con giardino pensile (rif. fotografie 2.1.B).

L'altezza utile interna dei locali di abitazione è pari a circa 2,70 metri lineari.



Prospetti sud ed est – l'unità immobiliare in oggetto è contornata con linea tratteggiata rossa



Prospetto ovest – l'unità immobiliare in oggetto è contornata con linea tratteggiata rossa



Soggiorno



Terrazza e giardino pensile

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BARRISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



Cucina



Balcone



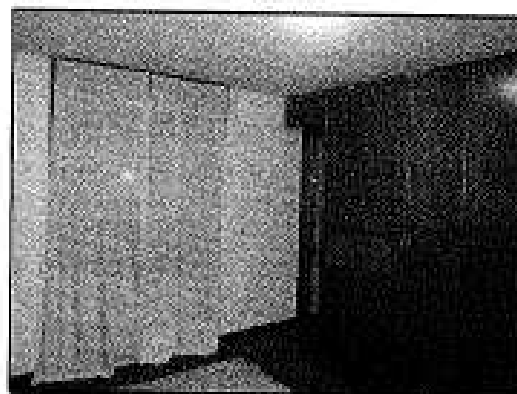
Bagno n. 1



Bagno n. 2



Stanza



Stanza

2.1.3 - Fotografie dell'abitazione

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Ingresso all'abitazione: porta d'ingresso blindata con anta singola a battente.

Infissi esterni: serramenti con ante a battente in legno e vetrocamera;
cassonetti in legno; avvolgibili in PVC.

Infissi interni: porte a battente in legno lamburato.

Pavimentazione interna:

pavimento in piastrelle per la cucina, il soggiorno ed i bagni, pavimento
in parquet in tutti gli altri locali; zoccolino in legno.

Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle di ceramica per i bagni e la
cucina.

Finitura pareti e soffitti interni: intonaco finteggiato.

Balcone e terrazza: per il balcone pavimento e zoccolino in piastrelle,
parapetto in ferro verniciato; per la terrazza lastricati in piastre di
calcestruzzo e giardino pensile.

Impianti tecnologici:

- impianto video-citofonico;
- impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
- impianto gas - metano;
- impianto idrico per cucina e bagno; sanitari in ceramica comune;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia in cucina; radiatori
in ghisa con termostato.

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con la destinazione d'uso per la
quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

II.2.1.c STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] in forza di "Contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero" stipulato in data 28 febbraio 2013, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Romano di Lombardia in data 23 aprile 2013, n. 1026, serie 3 [rif. Allegato II-08].

Oggetto del contratto è la locazione delle unità immobiliari identificate con il mappale 2509, sub. 12 (abitazione), sub. 26 (cantina) ed il sub. 119 (autorimessa).

Nel contratto sono previste le seguenti condizioni:

- durata di anni 4+4, con decorrenza dal 01 marzo 2013 e scadenza il 28 febbraio 2017, automaticamente rinnovata per uguale periodo, salvo diniego di rinnovo alla prima scadenza da far pervenire a mezzo raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza;
- il conduttore può recedere in qualsiasi momento, per grave motivo, con preavviso di sei mesi;
- il canone annuo complessivo di locazione delle tre unità immobiliari è fissato in Euro 4.800,00 da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 400,00 ciascuna, con scadenza al primo giorno di ogni mese e con aggiornamento ~~dall'inizio del secondo anno in funzione dell'indice di svalutazione ISTAT,~~
calcolato al 100%;
al termine dei primi quattro anni il canone di locazione viene fissato in Euro 600,00 al mese;
- sono vietati la sub-locazione, la cessione del contratto ed il cambiamento di destinazione;
- la cauzione ammonta ad Euro 1.200,00;
- il locatore ha facoltà di applicare gli interessi convenzionali nella misura non superiore al 5% per le spese straordinarie effettivamente sostenute dal secondo anno in poi.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava arredata; il sig. [REDACTED] [REDACTED] dichiarato che i beni mobili presenti sono di sua esclusiva proprietà.

=====

II.2.1.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "II.2.1.c stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo II.1 informazioni generali - paragrafo II.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

LA gestione delle parti comuni del Condominio [REDACTED] è curata dallo studio [REDACTED], con sede in via Bergamo n.9 - 24041 Brembate (BG).

Tra le spese condominiali del complesso immobiliare sono comprese, oltre alle spese di gestione e di manutenzione del fabbricato, anche le spese relative alla fornitura idrica.

A titolo indicativo e con riferimento ai costi medi addebitati ad unità immobiliari similari, il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferite all'appartamento

In oggetto è stimabile in circa Euro 2.000,00.

=====

II.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "Capitolo II.1 Informazioni generali – paragrafo II.1.3. Situazione urbanistico edilizia", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto fra gli elaborati depositati presso il Comune di Capriate San Gervasio [rif. Allegato II-17] e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato sostanziali difformità.

Si segnala che sull'elaborato grafico di progetto inerente la pianta del piano primo [tavola V3] non viene rappresentato il giardino pensile che, però, è stato disegnato sulle tavole relative ai prospetti ed alle sezioni.

=====

II.2.1.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia non è emersa l'esistenza di alcun Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica riferibile all'appartamento in oggetto.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

II.2.1.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con le indicazioni degli elaborati progettuali e trovate conformi a rappresentare quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali continanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 12) è pari a 141,28 mq., calcolata come da tabella che segue:

Part. Sub.	Categoria	Descrizione	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata
2509	A/3	Abitazione	Primo	117,50	1,00	117,50
		Balcone	Primo	7,60	0,35	2,66
- 12		Terrazzo	Primo	105,60	0,20	21,12
Totale superficie ragguagliata:						141,28

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galate

IL 2.1.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Capriate San Gervasio (BG), l'analisi degli osservatori del mercato e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, consentono di individuare prezzi unitari medi variabili tra gli 800,00 ed i 1.100,00 Euro/mq, per immobili residenziali realizzati da oltre 20 anni, posti in zone analoghe a quella di cui si ricerca il valore.

Nel caso specifico non si rilevano particolari fattori che possano discostare la valorizzazione dai valori medi sopra esposti, pertanto, si può ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene pari a 950,00 Euro/mq.

Pertanto, in considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore dell'immobile catastalmente identificato con il sub. 12 è così determinato:

importo del bene finito e privo di vizi e difformità:

mq 141,28	x	Euro/mq 950,00 =	Euro 134.214,00
-----------	---	------------------	-----------------

riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute e per immediatezza della vendita giudiziarìa =

- Euro 20.132,40

per un importo complessivo di Euro 114.083,60

arrotondato Euro 114.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli,

=====

II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

II.2.2 ABITAZIONE (PARTICELLA 2509 - SUB. 92)

II.2.2.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è ubicato in Capriate San Gervasio, via Antonio Gramsci n.35 ed è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. Allegato II-01]:

Catasto dei Fabbricati Comune di Capriate San Gervasio
Sezione urbana CA Foglio 2 Particella 2509 Subalterno 92

Categoria A/3: abitazione di tipo economico

Classe 3 Consistenza vani 5 Superficie 118 mq Rendita: Euro 400,25

Sita in via Antonio Gramsci s.n.c., piano primo

Dati derivanti da:

- variazione 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'unità immobiliare al piano primo [rif. Immagine 2.2.A]:

a nord: prospetto su area comune;

ad est: altra unità immobiliare (sub. 93) e vano scala/ascensore comune (sub. 6);

a sud e ad ovest: prospetto su area comune (sub. 1).

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.2.A] e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato sostanziali difformità, salvo per la destinazione d'uso del ripostiglio nel quale è stato realizzato un bagno.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galati

II.2.2.b DESCRIZIONE

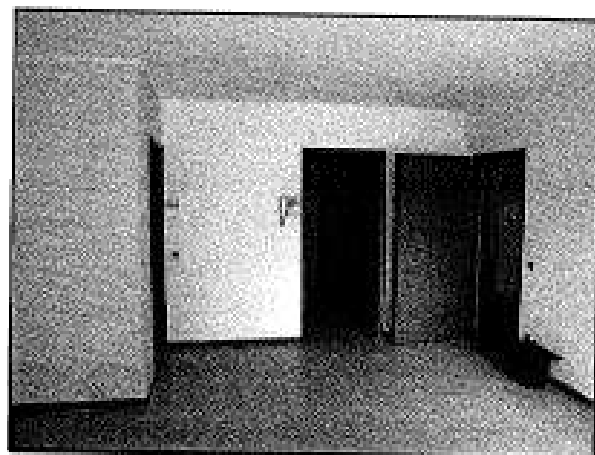
L'appartamento è posto al piano primo del complesso immobiliare in cui è inserito ed è raggiungibile dal vano scala/ascensore comune identificato con la lettera "E" (sub. 6), accessibile dal camminamento comune (sub. 1) collegato a via Antonio Gramsci n.35.

Il bene è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, balcone e terrazza con giardino pensile (rif. Fotografie 2.2.B).

L'altezza utile interna dei locali di abitazione è pari a circa 2,70 metri lineari.



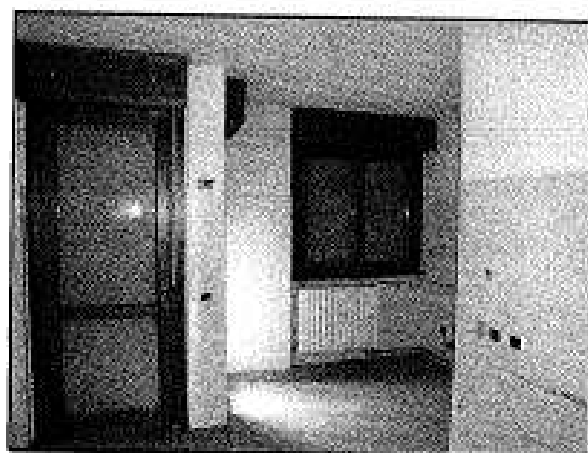
Prospetto nord - l'unità immobiliare in oggetto è
contornata con linea tratteggiata rossa



Soggiorno



Soggiorno

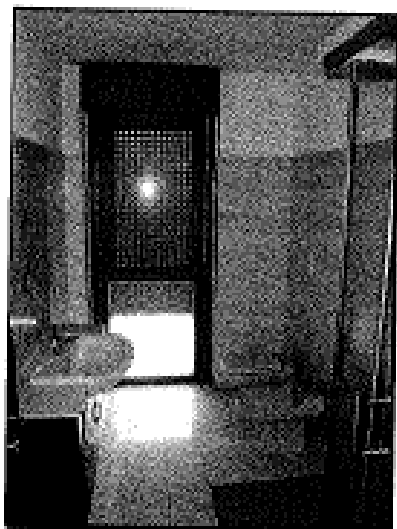


Cucina

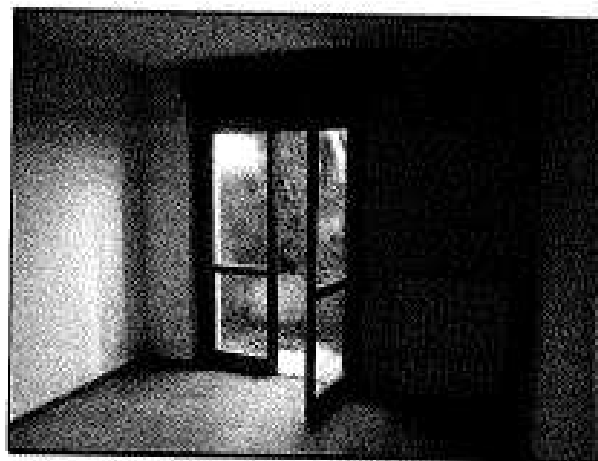
TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato



Bagno n. 1



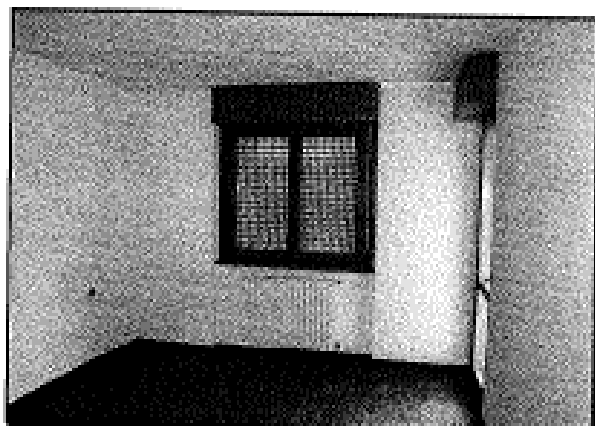
Stanza



Balcone



Bagno n. 2



Stanza



Terrazzo e giardino pensile

2.2.8 - Fotografie dell'abitazione

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Ingresso all'abitazione: porta d'ingresso blindata con anta singola a battente.

Infissi esterni: serramenti con ante a battente in legno e vetrocamera;
cassonetti in legno; avvolgibili in PVC.

Infissi interni: porte a battente in legno tamburato.

Pavimentazione interna:

pavimento in piastrelle nei locali destinati a cucina, soggiorno e bagno;

pavimento in parquet negli altri locali; zoccolino in legno in tutti i locali.

Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle di ceramica per i bagni ed in
cucina.

Finitura pareti e soffitti interni: intonaco finteggiato.

Balcone: pavimento e zoccolino in piastrelle, parapetto in ferro verniciato.

Terrazza e giardino pensile: parziale pavimentazione e zoccolino in piastrelle; in
prossimità della facciata lastricato con piastre in calcestruzzo e finitura
in graniglia; giardino pensile.

Impianti tecnologici:

-
- impianto video-citofonico;
 - impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
 - impianto gas - metano;
 - impianto idrico per cucina e bagno; sanitari in ceramica comune; in
un bagno è presente anche il box doccia;
 - impianto di riscaldamento autonomo con caldaia in cucina; radiatori
in ghisa con termostato;
 - impianto di condizionamento con split a parete nel soggiorno.
-

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con la destinazione d'uso per la

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in sufficiente stato di conservazione anche si evidenziano situazioni di degrado determinate dalla mancanza di manutenzione protrattasi per diversi anni, dall'abbandono dell'area esterna e da un passato allagamento che ha comportato il quasi completo rigonfiamento e distacco delle parti interne in legno (pavimenti, zoccolini, copritili) oltre che segni di umidità sulla parte bassa delle murature.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

II.2.2.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera. Tra la documentazione fornita dalla Società Fallita non sono stati rinvenuti eventuali contratti di locazione e/o comodato riferibili all'immobile.

=====

II.2.2.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo II.1 Informazioni generali - paragrafo II.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

LA gestione delle parti comuni del Condominio [REDACTED] è curata dallo studio [REDACTED], con sede in via [REDACTED]

Tra le spese condominiali del complesso immobiliare sono comprese, oltre alle spese di gestione e di manutenzione del fabbricato, anche le spese relative alla fornitura idrica.

A titolo indicativo e con riferimento ai costi medi addebitati ad unità immobiliari similari, il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferite all'appartamento in oggetto è stimabile in circa Euro 1.800,00.

=====

II.2.2.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "Capitolo II.1 informazioni generali - paragrafo II.1.3. Situazione urbanistico edilizia", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra gli elaborati depositati presso il Comune di Capriate San Gervasio [rif. Allegato II-17] e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato sostanziali difformità.

Si segnala che sull'elaborato grafico di progetto inerente la pianta del piano primo (tavola V3) non viene rappresentato il giardino pensile che, però, è stato disegnato sulle tavole relative ai prospetti ed alle sezioni.

=====

II.2.2.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia non è emersa l'esistenza di alcun Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica riferibile all'appartamento in oggetto.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

II.2.2.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con le indicazioni degli elaborati progettuali e trovate conformi a rappresentare quanto osservato in sito. Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 92) è pari a 130,38 mq, calcolata come da tabella che segue:

Part. Sub.	Categoria	Descrizione	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata
2509	A/3	Abitazione	Primo	101,00	1,00	101,00
- 92		Balcone	Primo	7,60	0,35	2,66
		Terrazza	Primo	133,60	0,20	26,72
Totale superficie ragguagliata:						130,38

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

II.2.2.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Capriate San Gervasio (BG), l'analisi degli osservatori del mercato e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, consentono di individuare prezzi unitari medi variabili tra gli 800,00 ed i 1.100,00 Euro/mq, per immobili residenziali realizzati da oltre 20 anni, posti in zone analoghe a quella di cui si ricerca il valore.

Nel caso specifico incide in maniera sostanziale lo stato di conservazione del bene ed in particolare i danni determinati alle componenti edilizie da un passato fenomeno di allagamento, pertanto, si può ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene pari a 850,00 Euro/mq.

Pertanto, in considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore dell'immobile catastalmente identificato con il sub. 92 è così determinato:

importo del bene finito e privo di vizi e difformità:

mq 130,38	x	Euro/mq 850,00 =	Euro 110.823,00
-----------	---	------------------	-----------------

riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, per rimborso
forfettario di eventuali spese condominiali insolute e per immediatezza
della vendita giudiziarie =

- Euro 16.623,45

per un importo complessivo di Euro 94.199,55

arrotondato Euro 94.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli,

=====

II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

II.2.3 ABITAZIONE (PARTICELLA 2509 - SUB. 93)

(*)

(*): L'appartamento identificato con la particella 2509, sub. 93 verrà valutato nel dettaglio in successiva perizia estimativa poiché l'immobile non era accessibile alla data di stesura della presente relazione.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

II.2.4 CANTINE (PARTICELLA 2509 - SUB. 26, 102)

II.2.4.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le n. 2 cantine sono individuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali (n/ Allegato II-01):

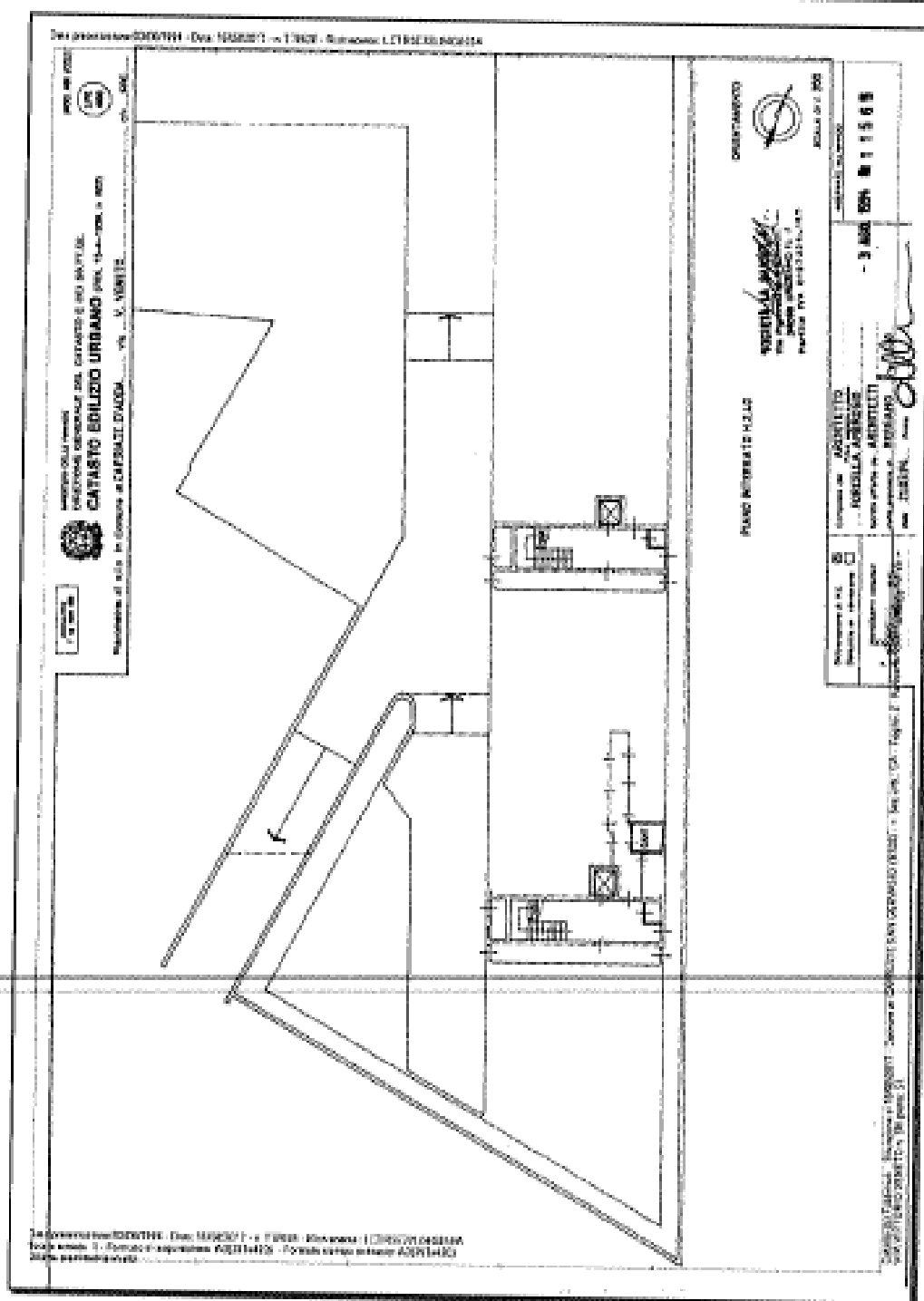
Catasto Fabbricati		Comune di Capriate San Gervasio Sezione Urbana CA		Foglio 2	Particella 2509
Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (Euro)	Indirizzo
26	C/2	3	5 mq	11,62 €	via Vittorio Veneto s.n., piano interrato
102	C/2	3	4 mq	9,30 €	via Vittorio Veneto s.n., piano interrato

Dati derivanti da:

- variazione 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Geom. Eros Locatelli
 via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
 Tel./Fax: 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
 Cod.fisc. LCT RSE 72104 GB56A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



2.4.A - Scheda catastale della cantina (particella 2509, sub. 26)

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.4.A] e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato sostanziali difformità, salvo la diversa indicazione dell'altezza utile interna del locale.

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./fax: 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LC1RSE72L04G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Coerenze della cantina sub. 26 [rif. Immagine 2.4.A]:

a nord: altra unità immobiliare (sub. 705);

ad est: intercapedine comune (sub. 1);

a sud: altra unità immobiliare (sub. 27) e disimpegno comune (sub. 2);

ad ovest: disimpegno comune (sub. 2).

Coerenze della cantina sub. 102 [rif. Immagine 2.4.B]:

a nord: intercapedine comune (sub. 1);

ad est: altra unità immobiliare (sub. 103);

a sud: disimpegno comune (sub. 6);

ad ovest: altra unità immobiliare (sub. 101).

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

II.2.4.b DESCRIZIONE

Le n. 2 cantine analizzate sono poste al piano interrato del complesso immobiliare in cui sono inserite: la cantina identificata con la particella 2509 sub. 26 è raggiungibile dal vano scala denominato "A" di cui al mappale 2509 sub. 2, mentre la cantina identificata con la particella 2509 sub. 102 è raggiungibile dal vano scala denominato "E" di cui al mappale 2509 sub. 6.

Entrambi i vani scala sopra richiamati sono accessibili dal camminamento esterno comune (sub. 1), collegato a via Antonio Gramsci (rif. Fotografie 2.4.E).

L'altezza utile interna delle cantine è pari a circa 2,60 metri lineari.



Delimitazione comune di accesso alla cantina identificata con
il sub. 26



Cantina sub. 26

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax: 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LC1 RSE 72L04 G856A - Part. I.V.A. 03627460167

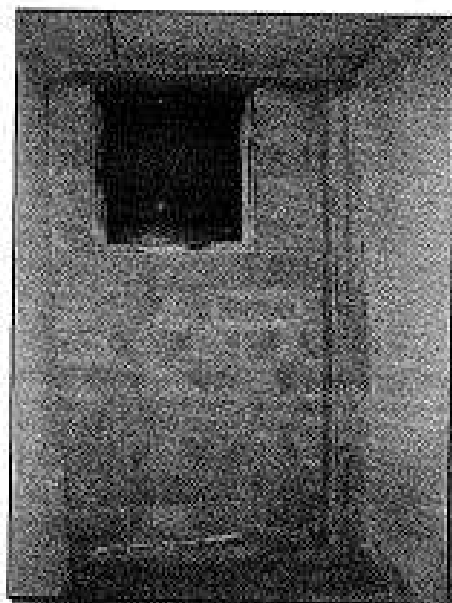
TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



Distanzepiù comune di accesso alla cantina sub. 102



Cantina sub. 102

2.4.E - fotografie delle cantine

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Ingresso al bene: parte a battente in lamiera zincata.

Pavimentazione interna:

 pavimento in piastrelle.

Finitura pareti interne e soffitti: pareti in parte intonacate ed in parte in

 "prisme" a vista; soffitto in lastre prefabbricate tipo "Predalles" a vista.

Infissi: finestra in ferro verniciato e vetro semplice stampato per le cantine
 Identificate con il sub. 26 e 102.

Impianti tecnologici:

 impianto elettrico con canalizzazioni a vista.

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con la destinazione d'uso per la quale i beni sono stati edificati.

Le unità immobiliari si presentano nel complesso in discreto stato di conservazione.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

II.2.4.c STATO DI POSSESSO

La cantina identificata con il mappale 2509, sub. 26 è occupata, unitamente ad altre unità immobiliari, dal sig. ██████████ forza di "Contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero" stipulato in data 28 febbraio 2013, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Romano di Lombardia in data 23 aprile 2013, n. 1026, serie 3 (rif. Allegato II-08).

Oggetto del contratto è la locazione delle unità immobiliari identificate con il mappale 2509, sub. 12 (abitazione), sub. 26 (cantina) ed il sub. 119 (autorimessa).

Nel contratto sono previste le seguenti condizioni:

- durata di anni 4+4, con decorrenza dal 01 marzo 2013 e scadenza il 28 febbraio 2017, automaticamente rinnovata per uguale periodo, salvo diniego di rinnovo alla prima scadenza da far pervenire a mezzo raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza;
- il conduttore può recedere in qualsiasi momento, per grave motivo, con preavviso di sei mesi;
- il canone annuo complessivo di locazione delle tre unità immobiliari è fissato in Euro 4.800,00 da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 400,00 ciascuna, con scadenza al primo giorno di ogni mese e con aggiornamento dall'inizio del secondo anno in funzione dell'indice di svalutazione ISTAT, calcolato al 100%;
al termine dei primi quattro anni il canone di locazione viene fissato in Euro 600,00 al mese;
- sono vietati la sub-locazione, la cessione del contratto ed il cambiamento di destinazione;
- la cauzione ammonta ad Euro 1.200,00;
- il locatore ha facoltà di applicare gli interessi convenzionali nella misura non superiore al 5% per le spese straordinarie effettivamente sostenute dal

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 - 24040 Sonate Sopra (BG)
Tel./Fax: 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 GB56A - Part. I.V.A. 03927460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dell'isa Elena Gelato

secondo anno in poi.

Alla data del sopralluogo nell'unità immobiliare erano custoditi beni mobili, il sig.

 dichiarato che tali mobili sono di sua esclusiva proprietà.

Tra la documentazione fornita dalla Società Fallita non sono stati rinvenuti contratti riferibili alla cantina identificata con il subalterno 102.

=====

IL 2.4.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "IL 2.4.c stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo II.1 Informazioni generali – paragrafo II.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

LA gestione delle parti comuni del Condominio "Le Logge" è curata dallo studio [REDACTED] con sede in via [REDACTED]

Tra le spese condominiali del complesso immobiliare sono comprese, oltre alle spese di gestione e di manutenzione del fabbricato, anche le spese relative alla fornitura idrica.

A titolo indicativo e con riferimento ai costi medi addebitati ad unità immobiliari similari, il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferite ad ogni cantina è stimabile in circa Euro 140,00.

=====

II.2.4.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione delle unità immobiliari è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "Capitolo II.1 Informazioni generali - paragrafo II.1.3. Situazione urbanistico edilizia", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui i beni sono inseriti.

Il confronto tra gli elaborati depositati presso il Comune di Capriate San Gervasio [rif. Allegato II-17] e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato particolari difformità, salvo che per l'altezza utile interna dei locali, misurata in sito pari a 2,60 metri lineari a fronte di quanto indicato nelle tavole progettuali: 2,40 metri lineari per il sub. 102 e 3,00 metri lineari per il sub. 26.

La difformità potrà essere sanata con la predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria" o con il ripristino dello stato dei luoghi mediante applicazione di un controsoffitto inamovibile (per il solo sub. 102).

I costi indicativi di tale sanatoria, sono stimabili in circa Euro 1.500,00 per ogni confino.

II.2.4.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari non sono dotate di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

Si precisa che, ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e con specifico riferimento all'attuale situazione degli immobili ed alla normativa di Regione Lombardia, ai fini del trasferimento immobiliare, non sarà necessario dotare le cantine dell'Attestato di Prestazione Energetica.

IL2.4.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con le indicazioni degli elaborati progettuali e trovate conformi a rappresentare quanto osservato in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

T Trattandosi di un'unità immobiliari prive di pertinenze, la superficie commerciale ragguagliata di ogni cantina coincide con la relativa superficie lorda ed i singoli valori sono riportati nella successiva tabella [rif. Tabella 2.4.F].

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dell'isa Elena Galato

IL 2.4.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore delle unità immobiliari è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Capriate San Gervasio (BG), l'analisi degli osservatori del mercato e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, indicano prezzi unitari medi variabili tra i 3.000,00 ed i 4.000,00 Euro per ogni cantino di piccole dimensioni, posta in zone analoghe a quella di cui si ricerca il valore.

Nel caso specifico, però, la posizione semi-centrale dell'immobile, la ridotta superficie dei beni e la posizione degli stessi all'interno di un complesso immobiliare di dimensioni medio-grandi, potrebbero incidere negativamente sulla potenzialità del bene, limitando i possibili acquirenti a soggetti che già possiedono beni all'interno del Condominio.

Pertanto, in considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore delle cantine in oggetto è così determinato:

Catasto Fabbricati		Comune di Capriate San Gervasio - Sezione Urbana CA			Foglio 2 Particella 2509
Sub.	Superficie lorda (mq)	Prezzo del bene privo di difformità (Euro/mq)	Riduzione del valore del 15% (*)	Riduzione del valore per sanatoria edilizia	Valore cantine (Euro) (**)
26	4,70 mq	3.200,00 €	- 480,00 €	- 1.500,00 €	<u>1.220,00 €</u>
102	4,70 mq	3.200,00 €	- 480,00 €	- 1.500,00 €	<u>1.220,00 €</u>

2.4.F - Tabella delle superfici e dei valori

Geom. Eras Locatelli
via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./fax: 035/99.26.21 - E-mail: eras.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

(*): Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

(**): Valore del bene libero da vincoli pregiudizievoli.

=====

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax - 035/79.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod. Fisc. LCT R3E 72L04 GB56A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galofe

II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

II.2.5 CANTINA (PARTICELLA 2509 - SUB. 106)

(*): La cantina identificata con la particella 2509, sub. 106 verrà valutata nel dettaglio in successiva perizia estimativa.

II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

II.2.6 AUTORIMESSA (PARTICELLA 2509 - SUB. 119)

II.2.6.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'autorimessa è individuata presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. Allegato II-01]:

Catasto Fabbricati		Comune di Capriate San Gervasio Sezione Urbana CA		Foglio 2	Particella 2509
Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (Euro)	Indirizzo
119	C/6	3	30 mq	61,97 €	via Vittorio Veneto s.n.c., piano interrato

Dati derivanti da:

- variazione 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'autorimessa sub. 119 [rif. Immagine 2.5.A]:

- a nord: corsello coperto comune (sub. 7);
- ad est: altra unità immobiliare (sub. 118);
- a sud: ferrapieno;
- ad ovest: altra unità immobiliare (sub. 120).

IL 2.6.b DESCRIZIONE

L'autorimessa è posta al piano interrato del complesso immobiliare in cui è inserita ed è raggiungibile per mezzo di un corsello coperto comune e di due rampe carrabili comuni (sub. 7), una collegata a via Antonio Gramsci ed una a via Vittorio Veneto (rif. Fotografie 2.5.E).

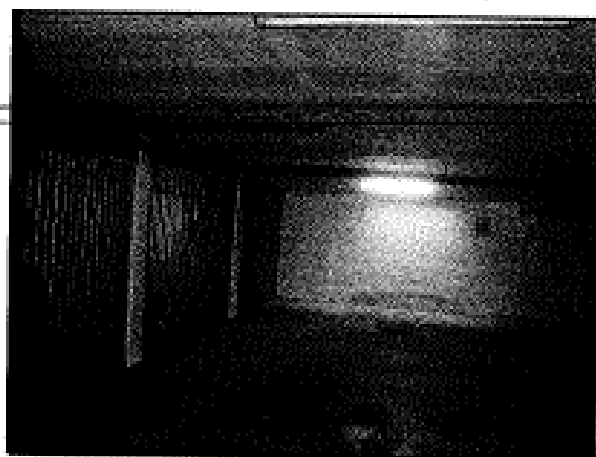
L'altezza utile interna dell'autorimessa è pari a circa 2,60 metri lineari.



Rampa carrabile su via Antonio Gramsci



Rampa carrabile su via Vittorio Veneto



Vista ingresso autorimessa



Interno autorimessa

2.5.E – Fotografie dell'autorimessa e delle parti comuni

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Ingresso al bene: portone basculante in lamiera zincata; movimentazione manuale.

Pavimentazione interna:

pavimento in calcestruzzo tipo "industriale".

Finitura pareti interne e soffitti: pareti in muratura di calcestruzzo ed in "prisme" a vista, soffitto in lastre prefabbricate tipo "Predalles" a vista.

Impianti tecnologici:

impianto elettrico con canalizzazioni a vista.

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con la destinazione d'uso per la quale i beni sono stati edificati.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione, si segnala però la presenza di alcune macchie determinate da infiltrazioni sul soffitto del piano interrato.

=====

II.2.6.c STATO DI POSSESSO

L'autorimessa identificata con il mappale 2509, sub. 119 è occupata, unitamente ad altre unità immobiliari, dal sig. ██████████ in forza di "Contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero" stipulato in data 28 febbraio 2013, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Romano di Lombardia in data 23 aprile 2013, n. 1026, serie 3 [rif. Allegato II-08].

Oggetto del contratto è la locazione delle unità immobiliari identificate con il mappale 2509, sub. 12 (abitazione), sub. 26 (cantina) ed il sub. 119 (autorimessa).

Nel contratto sono previste le seguenti condizioni:

- durata di anni 4+4, con decorrenza dal 01 marzo 2013 e scadenza il 28 febbraio 2017, automaticamente rinnovata per uguale periodo, salvo diniego di rinnovo alla prima scadenza da far pervenire a mezzo raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza;
- il conduttore può recedere in qualsiasi momento, per grave motivo, con preavviso di sei mesi;
- il canone annuo complessivo di locazione delle tre unità immobiliari è fissato in Euro 4.800,00 da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 400,00 ciascuna, con scadenza al primo giorno di ogni mese e con aggiornamento dall'inizio del secondo anno in funzione dell'indice di svalutazione ISTAT, calcolato al 100%;
al termine dei primi quattro anni il canone di locazione viene fissato in Euro 600,00 al mese;
- sono vietati la sub-locazione, la cessione del contratto ed il cambiamento di destinazione;
- la cauzione ammonta ad Euro 1.200,00;
- il locatore ha facoltà di applicare gli interessi convenzionali nella misura non

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dell.ssa Elena Galato

superiore al 5% per le spese straordinarie effettivamente sostenute dal secondo anno in poi.

Alla data del sopralluogo nell'unità immobiliare erano custoditi beni mobili; il sig. [REDACTED] ha dichiarato che tali mobili sono di sua esclusiva proprietà.

=====

IL 2.4.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "1.2.4.c stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo II, I informazioni generali – paragrafo II.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

LA gestione delle parti comuni del Condominio [REDACTED] è curata dallo studio [REDACTED] con sede in via [REDACTED]

Tra le spese condominiali del complesso immobiliare sono comprese, oltre alle spese di gestione e di manutenzione del fabbricato, anche le spese relative alla fornitura idrica.

A titolo indicativo e con riferimento ai costi medi addebitati ad unità immobiliari similari, il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferite ad ogni autorimessa è stimabile in circa Euro 300,00.

=====

II.2.6.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "Capitolo II.1 Informazioni generali – paragrafo II.1.3. Situazione urbanistico edilizia", che hanno interessato anche il resto del complesso immobiliare in cui i beni sono inseriti.

Il confronto tra gli elaborati depositati presso il Comune di Capriate San Gervasio (rif. Allegato II-17) e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato particolari difformità, salvo che per l'altezza utile interna del locale, misurata in sito pari a 2,60 metri lineari a fronte dei 2,40 metri lineari indicati nelle tavole progettuali.

La difformità potrà essere sanata con la predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria" o con il ripristino dello stato dei luoghi mediante applicazione di un controsoffitto inamovibile. I costi indicativi di tale sanatoria, sono stimabili in circa Euro 2.000,00.

=====

II.2.6.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari non sono dotate di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

Si precisa che, ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e con specifico riferimento all'attuale situazione degli immobili ed alla normativa di Regione Lombardia, ai fini del trasferimento immobiliare, non sarà necessario dotare le autorimesse dell'Attestato di Prestazione Energetica.

=====

II.2.6.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con le indicazioni degli elaborati progettuali e trovate conformi a rappresentare quanto osservato in sito. Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Traffandosi di un'unità immobiliare priva di pertinenze, la superficie commerciale ragguagliata dell'autorimessa coincide con la relativa superficie lorda (rif. Tabella 2.5.F).

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

IL 2.6.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi e posti in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Capriate San Gervasio (BG), l'analisi degli osservatori del mercato e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, indicano prezzi unitari medi variabili tra i 20.000,00 ed i 22.000,00 Euro/mq, per autorimesse doppie, poste in zone analoghe a quella di cui si ricerca il valore.

Nel caso specifico, però, la posizione semi-centrale dell'immobile e la presenza di aree per il parcheggio pubblico in prossimità dell'edificio potrebbero incidere negativamente sulla potenzialità del bene, portando ad individuare un valore commerciale di alienazione dell'unità immobiliare pari ad Euro 20.000,00 per ogni autorimessa doppia.

Pertanto, in considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore dell'autorimessa in oggetto è così determinato:

Catasto Fabbricati		Comune di Capriate San Gervasio - Sezione Urbana CA			Foglio 2 Particella 2509
Sub.	Superficie lorda (mq)	Prezzo del bene privo di difformità (Euro/cad)	Riduzione del valore del 15% (*)	Riduzione del valore per sanatoria edilizia	Valore autorimessa (Euro) (**)
119	34,40 mq	20.000,00 €	- 3.000,00 €	- 2.000,00 €	<u>15.000,00 €</u>

2.5.F - Tabella delle superfici e dei valori

(*): Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute e per immediatezza della vendita giudiziaria.

(**): Valore del bene libero da vincoli pregiudizievoli.

=====

II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

II.2.7 AUTORIMESSA (PARTICELLA 2509 - SUB. 120)

(*)

(*): L'autorimessa identificata con la particella 2509, sub. 120 verrà valutata nel dettaglio in successiva perizia estimativa poiché l'immobile non era accessibile alla data di stesura della presente relazione,

III - COMUNE DI BERGAMO

Autorimessa

Catasto Fabbricati

foglio 25, particella 3215, subalterno 77

III.1 DESCRIZIONE DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

III.2 PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

III.3 SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CONFORMITA' EDILIZIA

III.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

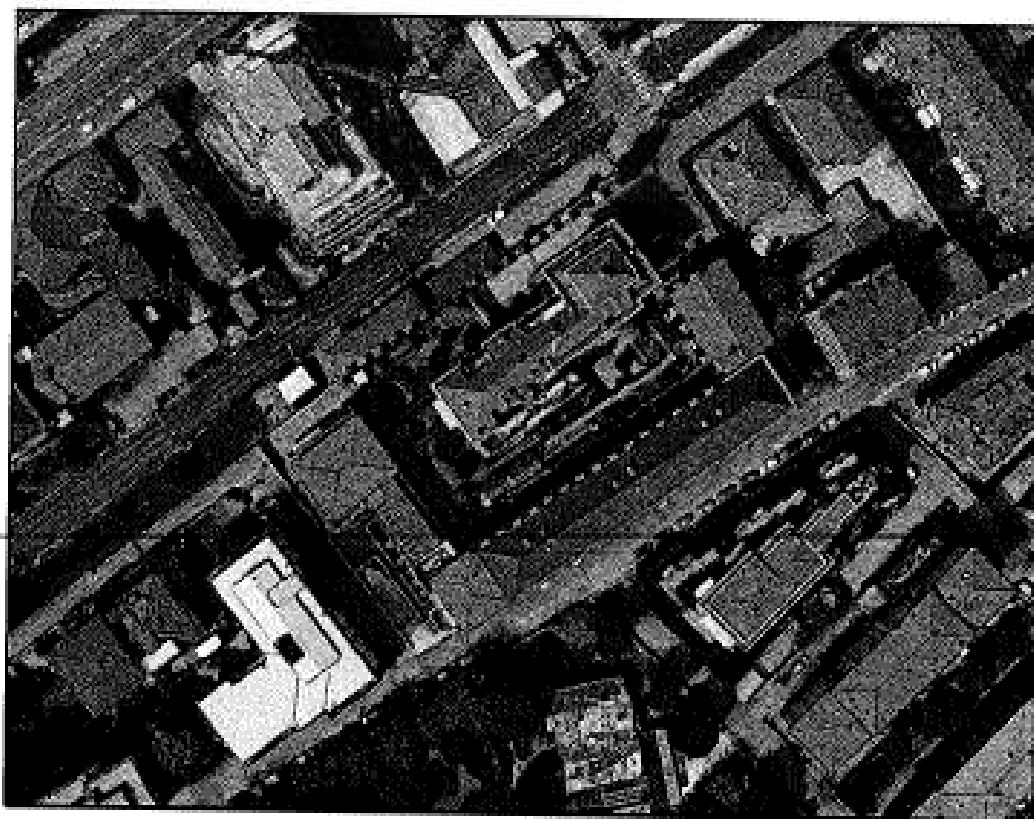
III.5 CONSISTENZA

III.6 VALUTAZIONE

III.1 DESCRIZIONE DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto di analisi è un'autorimessa posta nel complesso edilizio denominato [redacted] sito in via [redacted] (rif. Immagine 1.A).



1.A – Ripresa aerea del complesso edilizio

L'area è posta nella zona semi-periferica nord del Comune di Bergamo, ad una distanza di circa 3,5 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove sono posti i principali servizi e spazi pubblici della cittadina.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Nell'immediato intorno dell'edificio sono presenti insediamenti perlopiù di tipo residenziale.

Il lotto si inserisce in un ambiente pianeggiante, a poca distanza dalla "Circonvallazione Piarzano/Fabriciano - Strada Statale n. 470" che consente il rapido collegamento con le principali infrastrutture viarie della zona:

- Superstrada "S.S. 671";
- Autostrada "A4", il cui casello di Bergamo dista circa 6 chilometri.

L'Aeroporto Internazionale di Orio al Serio si trova a circa 10 chilometri.

L'immobile in cui è posta l'autorimessa è stato realizzato tra il 1994 ed il 1997.

L'edificio si sviluppa per cinque piani fuori terra, con destinazione residenziale. Sono presenti anche due piani interrati occupati prevalentemente da autorimesse.

I piani del complesso edilizio sono collegati fra loro per mezzo di due vani scala ed ascensore comuni che consentono l'accesso dalle pubbliche vie mediante il passaggio su camminamenti comuni. I livelli interrati delle autorimesse sono raggiungibili anche per mezzo di una rampa corribile collegata a via Marco Antonio Negrisoli (rif. Fotografie 1.B).

Le caratteristiche costruttive del fabbricato fuori terra sono di tipo tradizionale, con strutture "a telaio" con pilastri e travi in calcestruzzo armato ordinario e solai in latero-cemento; tamponamenti perimetrali in muratura intonacata con zoccolatura di rivestimento per il piano terra, copertura a falde e gronde in calcestruzzo armato a vista, lastricati esterni comuni con pavimentazione in piastrelle; vani scala comuni con pavimento in pietra naturale e parapetti in ferro verniciato; cancelli di ingresso in ferro zincato.

Il fabbricato interrato destinato ad autorimessa è costituito da struttura portante

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72.04 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

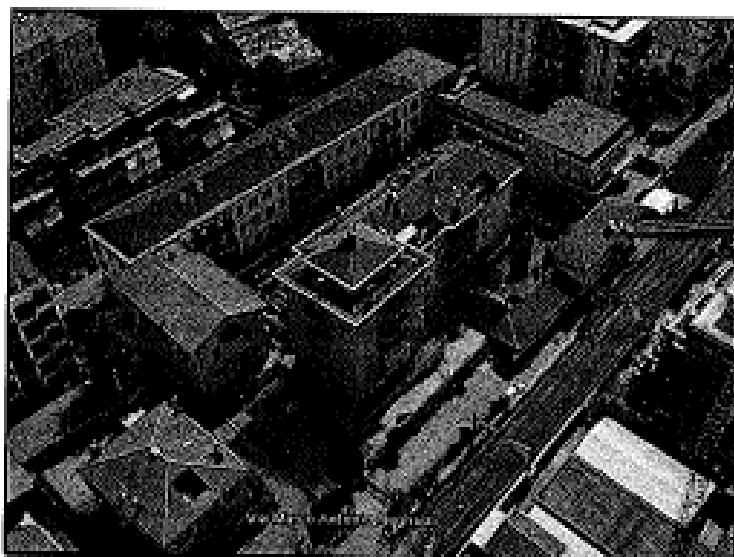
TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

verficale in calcestruzzo armato, solaio in lastre prefabbricate tipo "Predalles";
pavimento in calcestruzzo tipo "industriale", con finitura a "liscia di pesce" solo per
la rampa di accesso; cancelli carrabili in metallo zincato.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato circa vent'anni fa; i fabbricati e
le relative aree comuni si presentano in discreto stato di conservazione e sono
caratterizzati da finiture di media qualità l'inea con il periodo di realizzazione.



Vista del condominio "Il Mulino"



Ingresso carrabile da via Negrisciol



Vista del corallo coperto comune

I.B - Fotografie generali del complesso immobiliare

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Le caratteristiche costruttive del fabbricato fuori terra sono di tipo tradizionale, con strutture "a telaio" con pilastri e travi in calcestruzzo armato ordinario e solai in latero-cemento; tamponamenti perimetrali in muratura intonacata con zoccolatura di rivestimento per il piano terra, copertura a falde e gronde in calcestruzzo armato a vista, lastricati esterni comuni con pavimentazione in piastrelle; vani scala comuni con pavimento in pietra naturale e parapetti in ferro verniciato; cancelli di ingresso in ferro zincato.

Il fabbricato interrato destinato ad autorimessa è costituito da struttura portante verticale in calcestruzzo armato, solaio in lastre prefabbricate tipo "Predalles"; pavimento in calcestruzzo tipo "industriale", con finitura a "liscia di pesce" solo per la rampa di accesso; cancelli carrabili in metallo zincato.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato circa vent'anni fa; i fabbricati e le relative aree comuni si presentano in discreto stato di conservazione e sono caratterizzati da finiture di media qualità e linea con il periodo di realizzazione.

L'autorimessa oggetto di analisi è posta al secondo piano interrato del complesso immobiliare in cui è inserita ed è raggiungibile da via Marco Antonio Negrioli

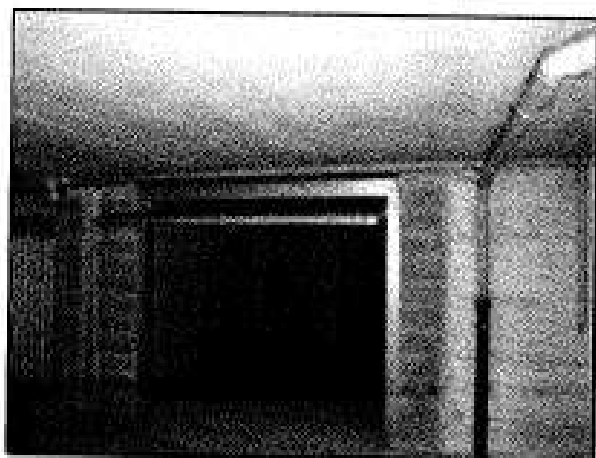
passando attraverso il corsello coperto comune (sub. 4), una rampa carrabile comune (sub. 4) ed il cortile comune a piano terra (sub.1) (rif. fotografie 1.B e 1.C).

L'altezza utile interna dell'autorimessa è pari a circa 2,40 metri lineari.

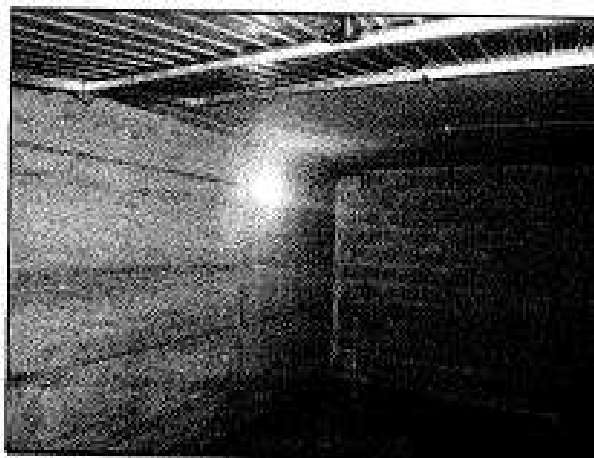
TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

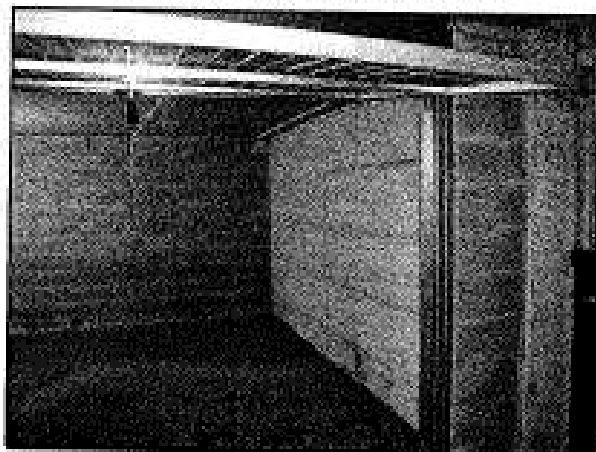
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato



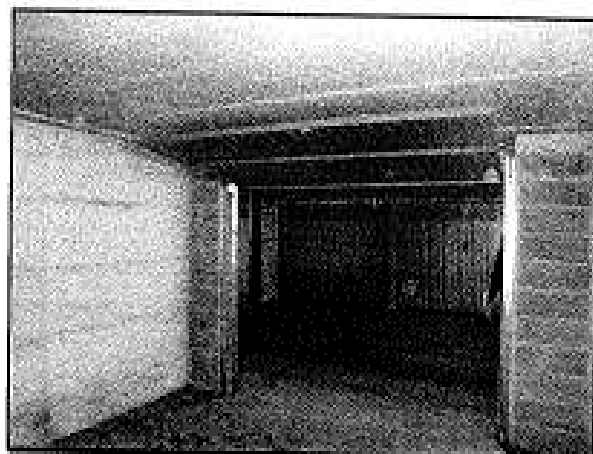
Vista dall'esterno dell'autorimessa sub. 77



Vista interna dell'autorimessa sub. 77



Vista interna dell'autorimessa sub. 77



Vista dall'autorimessa verso il corsello coperto comune

LC - Fotografie dell'autorimessa

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'autorimessa:

Ingresso al bene: portone basculante in lamiera zincata; movimentazione manuale.

Pavimentazione interna:

pavimento in calcestruzzo tipo "industriale".

Finitura pareti interne e soffitti: pareti in muratura di calcestruzzo ed in "prisme" a vista, soffitto in lastre prefabbricate tipo "Predalles" a vista.

Impianti tecnologici:

impianto elettrico con canalizzazioni a vista.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

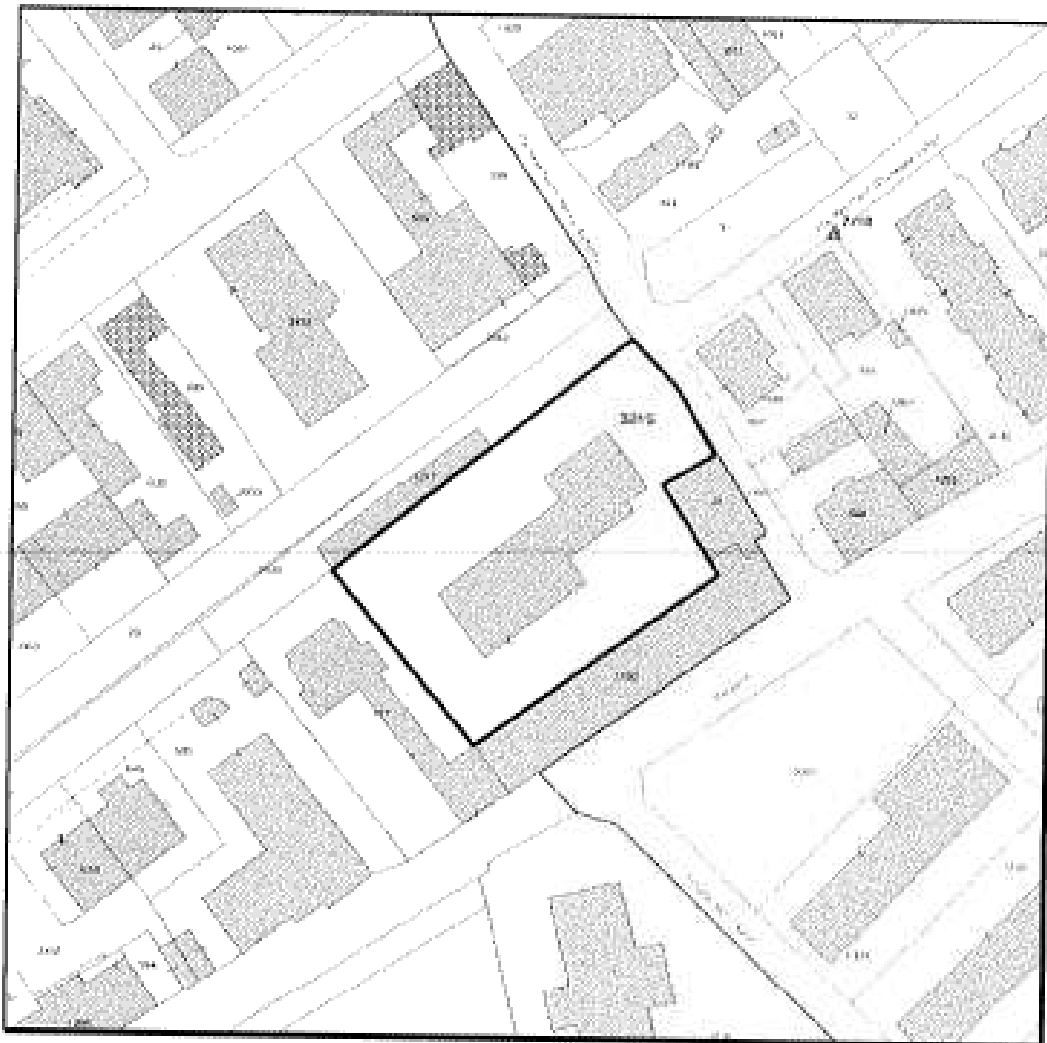
Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'autorimessa si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

=====

Identificazione catastale

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 25 del Comune di Bergamo (rif. Immagine 1.D).



1.D – Estratto di mappa catastale, foglio 25, particella 3215

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Dati derivanti da:

- variazione 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - costituzione del 13/06/1997 in atti dal 13/06/1997 (n. C01598.1/1997).
-

Coerenze dell'unità immobiliare al piano secondo interrato [rif. Immagine I.E]:

- a nord-ovest: corsetto coperto comune (sub. 4);
 - a nord-est: altra unità immobiliare (sub. 76);
 - a sud-est: terrapieno;
 - a sud-ovest: altra unità immobiliare (sub. 78).
-


Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine I.F] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato alcune difformità planimetriche. In particolare, l'autorimessa realizzata risulta più larga e più corta rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale.

Considerato che la stessa difformità è stata riscontrata anche con riferimento alla situazione urbanistico-edilizia si rimanda al successivo capitolo "III.3 Situazione Urbanistico - Edilizia e Conformità Edilizia" per la dettagliata analisi della situazione.

Geom. Eros Locatelli
 via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
 Tel/Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
 Cod.fisc. LCT RSE 72104 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Data presentazione: 13/06/1997 - Data: 18/08/2017 - n. T18624 - Richiedente: LCTRSE72LDIG856A

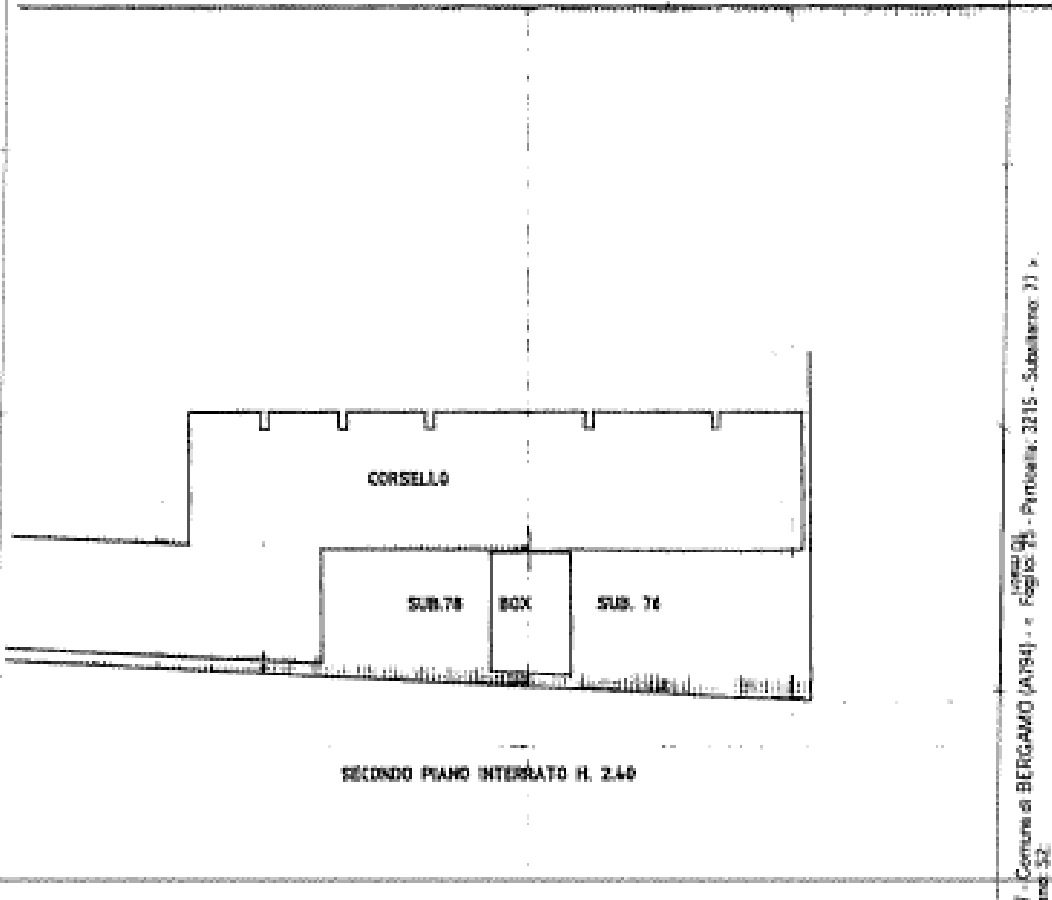


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 662)

MOD. 99 (08/04)
L. 13/05/2012

Anagrafe di v.l.s. in Comune di BERGAMO via NEGRISOLI civ. SHC



DETTAGLI


Declarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Completata dal PERITO AGRARIO
GIULIO ALESSANDRO

Inteso all'atto di PERITO AGRARIO
GIULIO ALESSANDRO

della provincia di BERGAMO
 data 5/5/97

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

P C1598
13-5-97

Consiglio del Tribunale - Situazione al 18/08/2017 - Comune di BERGAMO (A194) - Foglio 95 - Particella 3215 - Subalterno 77

VIA MARCO AURELIO NEGRISOLI SNC piano 52

I.F - Scheda catastale dell'autorimessa (particella 3215, sub. 77)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

III.2 PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Proprietà e provenienza

L'attuale proprietà dell'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta in capo alla Società [REDACTED] od. fisc. [REDACTED] per le quote ed i diritti sotto riportati (rif. Tabella 2.A):

Catasto dei Fabbicati				Comune di	BERGAMO	
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Diritto	Quota
	25	3215	77	C/6	Proprietà	1/1

2.A - Tabella delle quote e dei diritti

L'autorimessa è stata acquisita dalla Società [REDACTED] in forza di atto di fusione per incorporazione a firma del Notaio Giovanni Vacirca stipulato in data 28 dicembre 2015 al n. 149490 di repertorio, con il quale la Società [REDACTED] stata incorporata alla Società [REDACTED] (rif. Allegato III-05).
Alla data degli accertamenti eseguiti, l'atto non risultava trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

La Società [REDACTED] aveva acquisito l'unità immobiliare in oggetto dalla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Alfredo Coppola Bottazzi stipulato in data 18 aprile 2002 al n. 36689 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 02 maggio 2002 nn. 19020/13983 (rif. Allegato III-02).

La Società [REDACTED] aveva acquistato dalla Società [REDACTED] le aree sulle quali ha successivamente realizzato il complesso immobiliare in cui

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

risulta inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Coppola Bottazzi stipulato in data 15 luglio 1994 al n. 26091 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 28 luglio 1994 nn. 23092/16942.

Con tale atto la Società ██████████, infatti, aveva acquistato la proprietà di un capannone adibito a deposito con annessa area scoperta, tettoia e ripostiglio, identificati catastalmente al Catasto dei Fabbricati al foglio 6, con il mappale 775/1-1195, sezione censuaria di Redona. Tale fabbricato è stato successivamente demolito in forza della Concessione Edilizia n.10856 del 30 settembre 1994, richiamata anche nel successivo capitolo "III.3 Situazione Urbanistico - Edilizia e Conformità Edilizia".

=====

Stato di possesso

L'autorimessa identificata con il mappale 3215, sub. 77 alla data del sopralluogo risultava libera.

Tra la documentazione fornita dalla Società Fallita non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione e/o comodato riferibile all'immobile in oggetto.

=====

III.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA E CONFORMITA' EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bergamo sono (rif. Immagine 3.A):

- per il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con Delibera del Consiglio Comunale nn. 36-17 del 21 marzo 2017 e divenuta efficace in data 17 maggio 2017 con la pubblicazione sul BURL n° 20 - Serie Avvisi e Concorsi;
- per la Componente Geologica, la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 200 del 10 dicembre 2012 e divenuta efficace in data 05 marzo 2013 con la pubblicazione sul BURL n°10 - Serie Avvisi e Concorsi.

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia è inserito nel Sistema Insedativo della Città Consolidata, "MAD2a - tessuto aperto a medio-alta densità", normato dall'art. 28.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Per gli edifici compresi nel tessuto a medio-alta densità è prevalente la destinazione residenziale, con spazi pertinenziali interni al lotto destinati a parcheggi e/o verde condominiale. E' possibile la presenza di funzioni commerciali al piano terra nelle parti comunicanti con il fronte stradale, oltre alla sporadica presenza di funzioni terziarie ai piani superiori.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

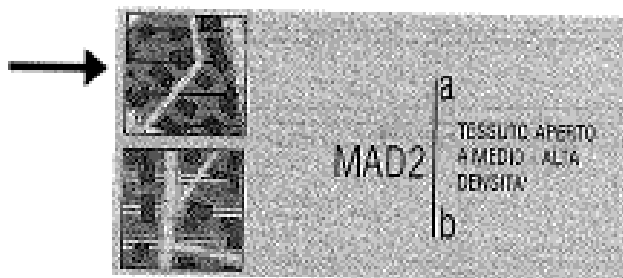
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato



3.A - Estratto del Piano di Governo del Territorio

LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO



I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

- Indice di edificabilità (Ef) = 1,20 mq/mq;
- Altezza (H) = 5 piani;
- Rapporto di copertura (RC) = 35%;
- Indice di permeabilità (Ip) = 35%;
- Indice Densità arborea (Da) = 1 alberi/100 mq di Superficie totale

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

potenziando i filari sui bordi interni dei lotti;

- Indice Densità arbustiva (Dar) = 2 arbusti/100 mq di Superficie totale.

La destinazione principale ammessa è quella residenziale, come previsto dall'art. 27.3 delle N.T.A., salvo le ulteriori destinazioni d'uso complementari o accessorie, indicate nella tabella sinottica allegata all'articolo 27.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In tutti i Tessuti della Città Consolidata sono consentiti, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo edilizio e fatte salve eventuali diverse prescrizioni espressamente indicate nella normativa specifica dei singoli Tessuti, gli interventi di categoria manutenzione ordinaria e straordinaria, il recupero, la ristrutturazione, il risanamento conservativo e la demolizione.

Eventuali interventi di ampliamento possono essere effettuati qualora il lotto di intervento disponga di residua capacità edificatoria, nel rispetto ed applicazione dei parametri dettati per i singoli Tessuti, dalle norme e/o dal Regolamento Edificio vigente.

L'immobile in cui è inserita l'autorimessa è soggetto a "Vincolo aeroportuale" che definisce alcune limitazioni relative alle altezze degli edifici e manufatti

costituenti ostacoli per la navigazione aerea.

Situazione urbanistico - edilizia del complesso immobiliare

Il complesso edilizio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- "Concessione edilizia" n. 10856 del 30 settembre 1994, rilasciata dal Comune di Bergamo per la demolizione di corpi di fabbrica pre-esistenti [rif. Allegato III-06], i relativi lavori di demolizione sono iniziati in data 26 ottobre 1994 [rif. Allegato III-07] e, con comunicazione del 28 dicembre 1994, il Comune di Bergamo ha

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

attestato l'avvenuta demolizione dei fabbricati [rif. Allegato III-08],

- "Concessione edilizia" n. 10798 del 23 settembre 1994, rilasciata dal Comune di Bergamo per la costruzione di un nuovo edificio residenziale [rif. Allegato III-09].
- "Concessione edilizia" n. 13040, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 18 gennaio 1996 [rif. Allegato III-11], in variante alla precedente Concessione Edilizia n. 10798 del 23/09/1994.
- "Denuncia di Inizio Attività" depositata presso il Comune di Bergamo in data 20 gennaio 1997 [rif. Allegato III-12], in variante alla precedente autorizzazione ed avente ad oggetto una diversa distribuzione delle unità immobiliari.
- "Concessione edilizia" n. 14825, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 28 maggio 1997 [rif. Allegato III-13], in variante alla precedente Concessione Edilizia n. 10798 del 23/09/1994 per modifica delle facciate e piani fuori terra.

I lavori inerenti la costruzione dell'edificio sono iniziati in data 26 gennaio 1995 [rif. Allegato III-10] e sono terminati in data 02 giugno 1997 [rif. Allegato III-14].

Il "Verbale di prove di carico e certificato di collaudo delle strutture in c.a. e miste del fabbricato sito nel Comune di Bergamo – via Negrisoni" è stato emesso in data 15 maggio 1996 a firma dell'ing. Filippo Panzeri e depositato presso il Genio Civile di Bergamo il 16 maggio 1996, n. di posizione 128433 [rif. Allegato III-16].

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo ha rilasciato il Certificato di Prevenzioni Incendi n. 0065953 con decorrenza dal 22 luglio 1997 e fino al 22 luglio 2003 [rif. Allegato III-17]. Non è noto se il certificato sia stato rinnovato.

L'autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale è stata rilasciata dal

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Comune di Bergamo in data 09 aprile 1997 [rif. Allegato III-19].

Il Comune di Bergamo ha rilasciato il "Certificato di Abitabilità" n.7370 dell'immobile oggetto di perizia con decorrenza dal 06 novembre 1997 [rif. Allegati III-18].

Successivamente, in data 26 giugno 2001 è stata depositata presso il Comune di Bergamo la pratica di "Denuncia di Inizio Attività" n.2600 E.P. [rif. Allegato III-20], avente ad oggetto la sistemazione delle facciate e dei balconi dell'edificio.

I relativi lavori sono terminali in data 31 dicembre 2001 [rif. Allegato III-21].

Tra la documentazione depositata presso il Comune di Bergamo sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità inerenti il complesso edilizio:

- "Dichiarazione di conformità" dell'impianto elettrico per appartamenti, negozi e parti comuni del 08 febbraio 1997. La "Dichiarazione" è stata emessa dalla ditta [REDACTED] [rif. Allegato III-15].
- "Dichiarazioni di conformità" dell'impianto ascensore n.009/96 e n.010/96 del 20 febbraio 1997. Le "Dichiarazioni" sono state emesse dalla ditta [REDACTED] [rif. Allegato III-15].

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni edilizie sopra richiamate sono emerse alcune difformità planimetriche. In particolare, l'autorimessa realizzata risulta più larga e più corta rispetto al progetto autorizzato.

Tale difformità incide anche sulle porzioni immobiliari adiacenti a quella oggetto di valutazione, pertanto, ai fini di una regolarizzazione della situazione sarà

necessario coinvolgere anche i proprietari delle autorimesse confinanti.

Per la regolarizzazione della minore lunghezza dell'unità immobiliare dovrà essere predisposta una specifica pratica edilizia "in sanatoria".

Al contrario, la regolarizzazione della maggiore larghezza (considerato che anche il confronto con la scheda catastale dell'immobile ha evidenziato la stessa difformità) dovrà essere valutata con le parti coinvolte poiché incide sui diritti di proprietà: l'autorimessa è più larga di sessanta centimetri rispetto a quanto indicato sulla scheda catastale; pertanto, l'attuale sedime del vano insiste anche su aree di altre proprietà.


A puro titolo indicativo, l'incidenza dei soli costi di sanatoria urbanistico-edilizia, valutati per la sola unità immobiliare trattata, sono stimabili in circa Euro 2.500,00.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

Si precisa che, ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e con specifico riferimento all'attuale situazione dell'immobile ed alla normativa di Regione Lombardia, ai fini del trasferimento immobiliare, non sarà necessario dotare l'autorimessa dell'Attestato di Prestazione Energetica.

III.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo sono emersi i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trattati:

- Servitù di uso esclusivo, a favore del fabbricato catastalmente identificato con la particella 774/1, gravante sulla porzione di cortile della larghezza di mt 1,50 e posta lungo i confini in lato sud-ovest e nord-ovest del fabbricato di cui al mappale 774/1 (individuata con pavimentazione in cubetti di porfido), costituita con atto del 30 luglio 1993 a firma del Notaio Franco Schiantarelli, rep. n. 64161, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 25 agosto 1993 al n. 25968.
- Diritto di uso esclusivo a carico dell'area antistante i posti auto individuati con la particella 3215 sub. 91 e 92 ed a favore del proprietario degli stessi posti auto.
- Vincolo volumetrico sottoscritto a favore del Comune di Bergamo, il cui atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 28 luglio 1994 al nn. 23093/16943.
- Servitù a favore di Enel, il cui atto di costituzione è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 28 maggio 1997 al nn. 17121/13198.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di  gravante sull'immobile identificato con la particella 3215 sub. 77 del Comune di Bergamo e su altri beni non oggetto della presente trattazione, emesso dal

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Tribunale di Bergamo in data 23 marzo 2017, n. di repertorio 1878/2017, ed iscritta a Bergamo in data 05 aprile 2017 ai nn. 14989/2601 [rif. Allegato III-03].

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], gravante sull'immobile identificato con la particella 3215 sub. 77 del Comune di Bergamo e su altri beni non oggetto della presente trattazione, emesso dal Tribunale di Milano in data 12 ottobre 2016 al n. 24905 di repertorio ed iscritta a Bergamo in data 13 giugno 2017 ai nn. 26252/4611 [rif. Allegato III-04].

- Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in data 23 giugno 2017, n. 123/2017 R.F.

=====

La gestione delle parti comuni del Condominio [REDACTED] è curata dallo Studio [REDACTED] "S.p.A.", con sede in via A, [REDACTED].

Le spese condominiali del complesso edilizio consistono nelle spese di gestione e di manutenzione del fabbricato, tra le quali, in particolare, sono inserite le spese per la pulizia, l'illuminazione, l'antincendio delle parti comuni, la forza motrice dell'ascensore condominiale e le spese dei consumi di acqua.

A titolo indicativo e con riferimento ai costi medi addebitati ad unità immobiliari similari, il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferite all'autorimessa in oggetto è stimabile in circa Euro 100,00 annue.

=====

III.5 CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalle misurazioni effettuate in sito, raffrontate con la planimetria catastale e le indicazioni degli elaborati progettuali.

Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Traendosi di un'unità immobiliare priva di pertinenze, la superficie commerciale ragguagliata dell'autorimessa coincide con la relativa superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Valore superficie lorda	Posti auto	Valore equivalente
Autorimessa	Superficie reale lorda (mq) / Posti auto (n.)	17,50	1,00	17,50
			Posti auto (n.)	1,00

=====

III.6 VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene trattato ci si è avvalsi del metodo di stima per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato Immobiliare del Comune di Bergamo, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare consentono di individuare valori unitari medi variabili fra i 16.000,00 ed i 20.000,00 Euro per ogni autorimessa singola.

Nello specifico, però, la posizione semi-centrale dell'immobile, la collocazione del bene al secondo piano interrato e la presenza di aree per il parcheggio pubblico in prossimità dell'edificio potrebbero incidere negativamente sulla potenzialità del bene, portando ad individuare un valore commerciale di alienazione dell'unità immobiliare pari ad Euro 18.000,00 per ogni autorimessa singola.

Pertanto, in considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'autorimessa catastalmente identificata con il sub. 77 è così determinato:

importo del bene finito e privo di vizi e difformità:

autorimessa = Euro 18.000,00

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCTRSE 72L04 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, per rimborso
forfettario di eventuali spese condominiali insolute e per l'immediatezza
della vendita giudiziaria = - Euro 2.700,00

riduzione per spese di regolarizzazione edilizia: - Euro 2.500,00

per un importo complessivo di Euro 12.800,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

=====

IV. COMUNE DI CASTELLEONE (CR)

Terreni

Nuovo Catasto Terreni

foglio 46, particelle 124, 126, 128, 130

IV.1 DESCRIZIONE DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IV.2 PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

IV.3 SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

IV.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

IV.5 CONSISTENZA

IV.6 VALUTAZIONE

IV.1 DESCRIZIONE DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di analisi sono n.4 terreni tra loro contigui ed ubicati a Castelleone (CR) in località Retorto [rif. Immagine 1.A].



1.A - Ripresa aerea dei terreni oggetto di analisi

L'area è posta ad una distanza di circa 6 chilometri dal centro del Comune di Castelleone, in prossimità del confine con il Comune di Cappella Cantone ed è accessibile attraverso una strada vicinale di collegamento con la provinciale ex S.S. 415 Pavlese.

Nell'immediato intorno sono presenti ampie zone con destinazione agricola, una ex-discarda di rifiuti urbani ed una cava di sabbia e ghiaia.

Il lotto si inserisce in un ambiente pianeggiante, ad una distanza di circa 26 chilometri da Cremona e di circa 65 chilometri dal centro della città di Milano.

Il Comune di Castelleone (CR) si sviluppa all'incrocio delle Strade Provinciali n.20, n.89 e n.415, quest'ultima principale collegamento tra le città di Crema e Cremona.

Il casello di Casalpusterlengo per l'accesso all'autostrada "A7 _ Autostrada del Sole", principale via di connessione ai più importanti centri della Lombardia e del nord Italia si trova a circa 30 chilometri; il casello di Cremona per l'ingresso all'autostrada "A21_Torino-Piacenza-Brescia" si trova a circa 27 chilometri, mentre l'Aeroporto Internazionale di Orio Al Serio e di Linate distano circa 60 chilometri.

L'area analizzata è pressoché pianeggiante, ha la forma di una "L" ed è prevalentemente occupata da alberi ed arbusti di medie dimensioni (rif. Fotografie 1.B).

Una parte dei mappali 126 e 128 è pavimentata con asfalto e costituisce la strada di accesso alla cava di sabbia e ghiaia oltre che all'ex-discarica di rifiuti urbani.

Il perimetro dei terreni (lato verso la ex discarica) è parzialmente delimitato con recinzione costituita da muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica plasticata.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galati



Vista dei mappali 130 e 124 dalla strada di accesso



Vista sud dei mappali 126 e 128



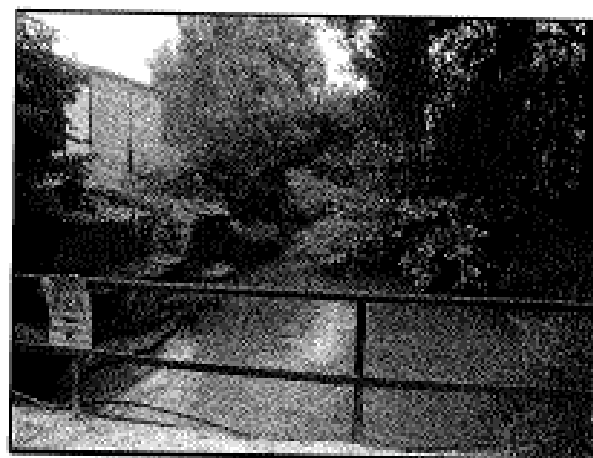
Vista sud dei mappali 126 e 128



Vista da ovest ad est dei mappali 126 e 128



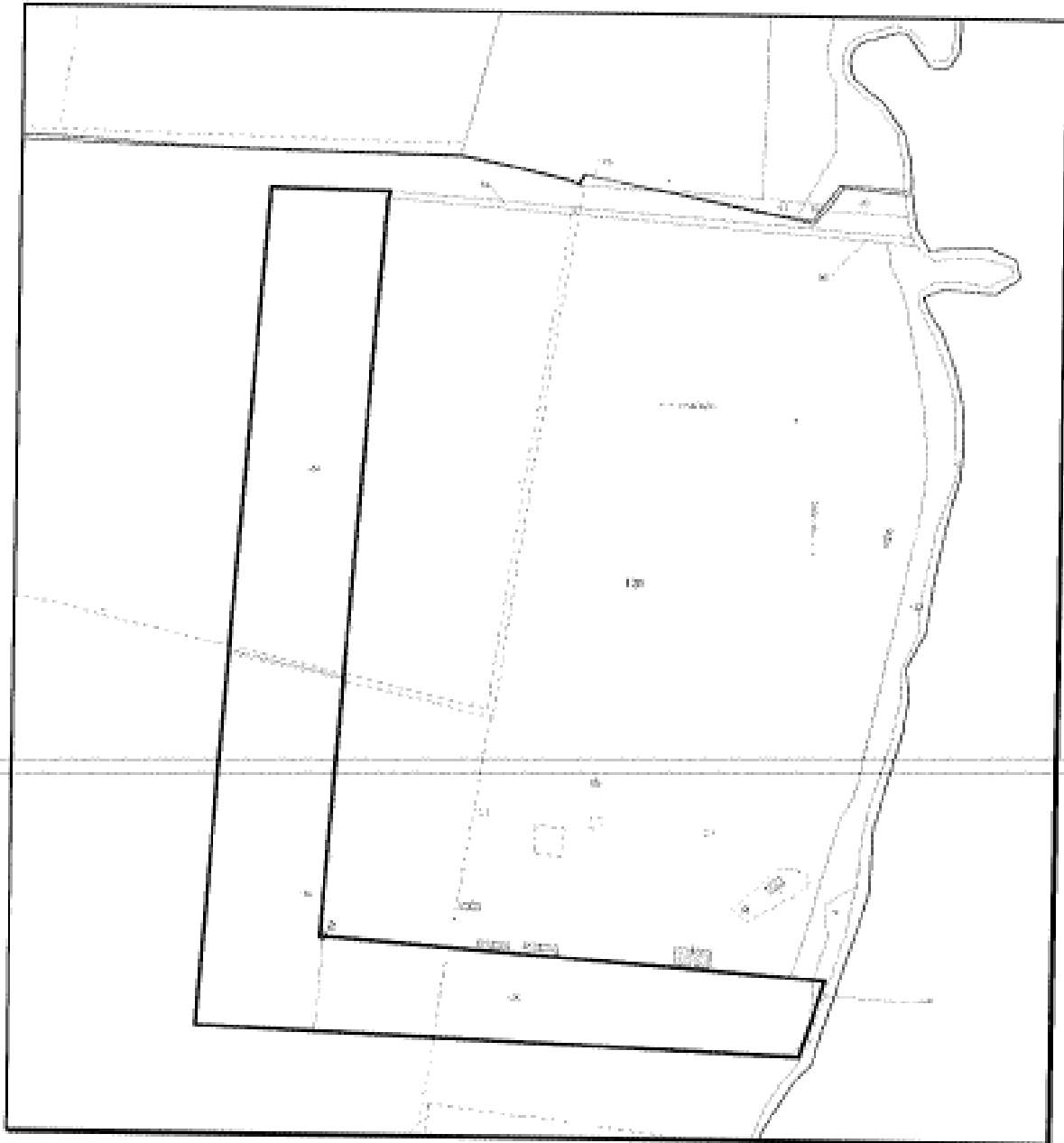
Vista da est ad ovest dei mappali 126 e 128



Torre Retorta, posto lungo il confine est del mappale 128

1.B - Fotografie generali degli immobili

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate
- Ufficio Provinciale di Cremona, al foglio 46, del Comune di Castelleone (rif.
Immagine 1.C),



1.C - Estratto di mappa catastale, foglio 46, particelle 124, 126, 128, 130

Gli immobili che verranno di seguito valutati sono individuati con i seguenti identificativi catastali (rif. Tabella I.D - Allegato IV-01):

Catasto del Terreni		Comune di		CASTELLEONE (CR)		
Foglio logico	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominante	Reddito agrario
46	124	Seminativo irriguo	1	10400 mq	Euro 94,00	Euro 104,74
46	126	Seminativo irriguo	2	9500 mq	Euro 68,69	Euro 88,31
46	128	Bosco misto	U	200 mq	Euro 0,31	Euro 0,06
46	130	Seminativo irriguo	2	8010 mq	Euro 57,92	Euro 74,46

I.D - Tabella degli identificativi catastali

Dati derivanti da:

- Frazionamento del 09 marzo 1998 in atti dal 02 aprile 1998 [n.1730.1, n.1730.2, n.1730.3, n.1730.4 del 1998].

Coerenze delle particelle 124, 126, 128, 130 in unico blocco partendo da nord e procedendo in senso orario (rif. Immagine I.C):
mappali 123, 84, 131, 132, 91, corso d'acqua.

IV.2. PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Proprietà e provenienza

L'attuale proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione risulta in capo alla Società "██████████" con sede in ██████████, cod. fisc. ██████████ per le quote ed i diritti sotto riportati (rif. Tabella 2.A):

Catasto dei Terreni		Comune di CASTELLEONE (BG)		
Foglio legale	Particella	Qualità	Diritto	Quota
46	124	Seminativo irriguo	Proprietà	1/1
46	126	Seminativo irriguo	Proprietà	1/1
	128	Bosco misto	Proprietà	1/1
	130	Seminativo irriguo	Proprietà	1/1

2.A - Tabella delle quote e dei diritti

Gli immobili sono pervenuti alla società "██████████" (poi divenuta ██████████ con sede in ██████████) forza di atto di compravendita a firma del Notaio Stefania Russo stipulato in data 17 aprile 1998 al n. 29136 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona il 28 aprile 1998 al nn. 2857/2262 (rif. Allegato IV-02).

In forza di tale atto la Società ██████████ ha acquistato, dai sigg. ██████████ Mar. ██████████ terreni agricoli identificati con i mappali 124, 126, 128, 130.

Gli immobili erano pervenuti ai sigg. ██████████ forza di atto di compravendita a firma del Notaio Pettenazzi di Soresina stipulato in data 24 novembre 1987 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Cremona l' 11 dicembre 1987 ai nn. 8694/56889.

Si evidenzia che con atto del 16 novembre 2015, rep. n. 148991 del Notaio Giovanni Vacirca, la Società da [REDACTED] con sede a [REDACTED] (BG) ha trasformato la propria denominazione in [REDACTED] mantenendo invariati la sede, l'oggetto e la durata.

Nella parte dell'atto dedicata agli "adempimenti pubblicitari" (art. 7), non vengono menzionati gli immobili di proprietà siti in Comune di Castelleone (CR) ed oggetto della presente analisi.

Stato di possesso

I terreni analizzati sono oggetto di affitto d'azienda a favore della Società [REDACTED] [REDACTED] con sede a Bergamo - cod. fisc. [REDACTED] in forza di contratto stipulato con la Società "[REDACTED]" data 28 dicembre 2016, davanti al Notaio Giampaolo Rizzonelli di Capriolo (BS), n. 30041 rep. e n. 20364 racc., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 11 gennaio 2017 al n.1075, serie IT e successive modifiche ed integrazioni (rif. Allegati IV-05 e IV-06).

Nel contratto d'affitto d'azienda stipulato con [REDACTED] in data 28 dicembre 2016 sono state convenute le seguenti condizioni (rif. Allegato IV-05):

- il canone di locazione pattuito fra le Parti è pari ad Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00) oltre I.V.A. per ogni mese, con rate anticipate da pagarsi entro il giorno 20 (venti) di ogni mese a partire dal 20 gennaio 2017;
- il contratto ha durata di 48 (quarantotto) mesi a partire dal 01 gennaio 2017, e si rinnoverà di un ugual periodo, salvo il caso in cui una delle Parti non comunichi all'altra l'intenzione a non rinnovare il contratto, con un preavviso di

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

3 (tre) mesi dalla data di scadenza;

- l'affittuaria [redacted] ha facoltà di recedere dal Contatto in ogni momento, anche senza giusta causa, con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni, previa comunicazione con raccomandata A/R;

- il contratto d'affitto comprende anche beni materiali (altri terreni in Ghisalba – BG-, impianti macchinari, attrezzature, ecc.), rapporti contrattuali in essere e relativi diritti afferenti l'attività espletata dalla società [redacted] autorizzazioni all'esercizio delle attività concesse dalle autorità competenti.

Con la sottoscrizione del contratto le Parti concordano che le autorizzazioni, concessioni, certificazioni, licenze, ecc. afferenti l'Azienda ed idonee a garantire il funzionamento vengano trasferite a favore di [redacted]

Il contratto tra [redacted] e [redacted] richiamato è stato successivamente integrato con atto di "Modifica consensuale di contratto d'affitto d'azienda" sottoscritto in data 13 febbraio 2017, davanti al Notaio Giannmatteo Rizonelli di Capriolo (BS) al n.30324 rep. e n.20537 racc., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 17 febbraio 2017 al n.6735, serie

IT. Con l'atto integrativo sono stati inseriti nel contratto anche un elenco dei mezzi non immatricolati e delle attrezzature facenti parte dell'affitto d'azienda, la descrizione degli impianti utilizzati a Ghisalba (BG) e a Cappella Cantone (CR), e la rettifica del numero di targa di un automezzo [rif. Allegato IV-06].

A seguito della Sentenza di Fallimento della società [redacted] [redacted] contratto di affitto di azienda è stato ulteriormente integrato e modificato, con atto di "Modifica consensuale di contratto di affitto di azienda", nel quale sono state apportate le seguenti modifiche:

- la possibilità di risoluzione del contratto da parte dell'Affittante in caso di

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

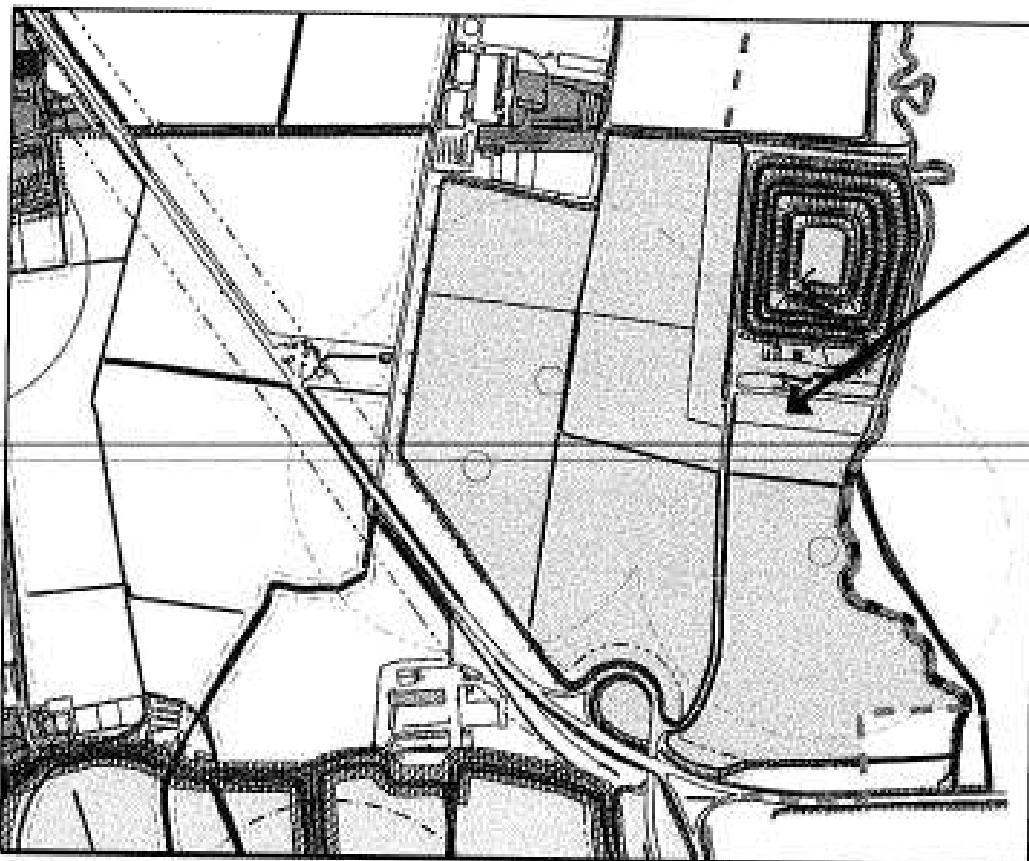
- mancato pagamento di 5 (cinque) rate, anche non consecutive, del canone d'affitto;
- la possibilità di risoluzione del contratto in caso di impedimento da parte della pubblica amministrazione e/o autorità competenti alla volta dell'Affittuario delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività, unicamente per cause non imputabili alla stessa;
 - la facoltà per l'Affittante di recedere dal Contatto in ogni momento, senza riconoscimento a favore dell'Affittuario di indennizzo o riconoscimento alcuno;
 - la rettifica della targa di un automezzo.

=====

IV.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona




Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castelleone (CR) è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 11 febbraio 2012, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 06 dicembre 2012 e divenuta efficace in data 18 settembre 2013 con la pubblicazione sul BURL n°38 - Serie Avvisi e Concorsi [rif. Immagine 3.A].



3.A - Estratto del piano di Governo del Territorio

LEGENDA

SISTEMA AMBIENTALE

-  art. 35, 36 • aree non soggette a trasformazione
-  art. 34.6 • scarpate morfologiche secondarie
-  art. 45 • aree di interesse archeologico

I terreni oggetto di perizia sono posti nel Sistema Ambientale, in "Aree non soggette a trasformazione", normate dall'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

L'ambito individua i terreni già interessati dalla ex discarica bonificata in località Cà di Sopra, individuati dalla cartografia del P.G.T.

Sono classificati come sottoclasse 4b dalle Norme geologiche di piano che ne dettano la disciplina d'uso.

L'art. 9 delle Norme geologiche del Comune di Castelleone (CR) prevede che i terreni interessati dalla ex discarica bonificata di località Cà di Sopra, oggetto di recente recupero, non siano edificabili.

La ex discarica deve essere controllata secondo i criteri di monitoraggio approvati e sul terreno bonificato non possono essere distribuiti né stoccati fanghi e rifiuti di qualsiasi genere e specie.

Parte delle aree sono, inoltre, comprese nella fascia di rispetto archeologica, normata dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole prescrive una zona di rispetto di raggio pari a 250 m intorno alle aree di interesse archeologico.

All'interno di dette zone sono da sottoporre a particolari misure di tutela gli interventi di trasformazione territoriale, urbanistico ed edilizia, anche quando producono soltanto movimento di terra. Deve essere segnalato all'Amministrazione comunale ogni intervento sul territorio comportante movimenti di terra, ivi compresi gli scavi per l'esecuzione di fondazioni, nonché ogni ritrovamento, anche se al di fuori delle zone specificatamente individuate negli elaborati grafici del Piano delle regole, di oggetti a carattere archeologico.

Situazione urbanistica - edilizia dei beni

Alla data del sopralluogo le aree analizzate risultavano inedificate, salvo la presenza della recinzione lungo il confine nord dei mappali 126 e 128 ed il confine est dei mappali 124 e 130; tale recinzione rappresenta la delimitazione dell'area adibita ad ex-discarda, identificata con la particella 131.

=====

IV.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona sono emersi i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trattati:

- Servitù di passaggio pedonale e carrale a favore degli immobili individuati catastalmente con la particella 124, 126, 128, 130 e contro i mappali 129 e 125, costituita con atto del 17 aprile 1998, a firma del Notaio Stefania Russo stipulato, rep. n. 29136 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona il 28 aprile 1998 ai nn. 2858/2263 [rif. Allegato IV-03].

La servitù, comprende anche il diritto di passaggio degli automezzi per il carico e lo scarico del materiale estrattivo proveniente dalla vicina Cava, posta oltre il Colatore Retorto. La durata di tale diritto sarà pari alla durata della concessione estrattiva della società [REDACTED].

Con il predetto atto si indica, inoltre, che lungo il lato est del terreno corre un fossa in cui ove fluisce l'acqua necessaria all'irrigazione dei fondi limitrofi.

- Servitù di passaggio a favore dei beni del "Consorzio Castelleone", titolare della vicina discarica, costituita con atto del 04 luglio 1995, a firma del Notaio Antonelli di Cremona, rep. n. 29136 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona il 28 luglio 1995 ai nn. 4990/3624.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di "Banca Cremonese Credito Cooperativo - Società Cooperativa" con sede a Casalmorano (CR), contro [REDACTED] forza di atto a firma del notaio Stefania Russo stipulato in data 17 febbraio 2009, al n. 47220 di rep. ed

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona il 19 febbraio 2009 ai nn. 1307/223 *(rif. Allegato IV-04)*.

L'iscrizione è stata oggetto di successive annotazioni per "Atto integrativo a contratto di mutuo ipotecario" e "Sospensione rate capitale".

- Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in data 23 giugno 2017, n. 123/2017 R.F.

Alla data odierna non è noto se esistano ulteriori vincoli determinati dalla presenza di contratti agrari, usi civici, ecc.

=====

IV.5 CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle superfici catastali,

Il riepilogo delle superfici catastali degli immobili analizzati è riportata nella tabella che segue (rif. Tabella 5.A):

Particella	Superficie catastale (mq)	
Particella 124	10.400	mq
Particella 126	9.500	mq
Particella 128	200	mq
Particella 130	8.010	mq
Totale superficie catastale:	28.110	mq

5.A - tabella delle superfici catastali

=====

IV.6 VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore degli immobili è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di terreni analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Nel caso specifico, influisce negativamente sulla valorizzazione del terreno agricolo l'esistenza della strada di accesso alla Cava oltre che il diritto di passaggio costituito a favore dell'Ente titolare della vicina ex-discarica.

La morfologia dell'area, la posizione della stessa e la specifica destinazione urbanistica non consentono di ipotizzare valori di alienazione superiori ad 1,00 Euro/mq.

Pertanto, in considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore dei terreni catastalmente identificati con le particelle 124, 126, 128, 130 è così determinato:

mq 28.110	x	Euro/mq 1,00	=	Euro	28.110,00
-----------	---	--------------	---	------	-----------

riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia da vizi e per immediatezza della vendita giudiziarica:	- Euro	7.027,50
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------	----------

per un importo complessivo di	Euro	21.082,50
-------------------------------	------	-----------

<u>arrotondato</u>	Euro	<u>21.000,00</u>
--------------------	------	------------------

se libero da vincoli pregiudizievoli.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

V - COMUNE DI FORMIGARA (CR)

Terreni

Nuovo Catasto Terreni

foglio 11, particelle 21, 110, 251, 253, 254, 256

V.1 DESCRIZIONE DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

V.2 PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

V.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

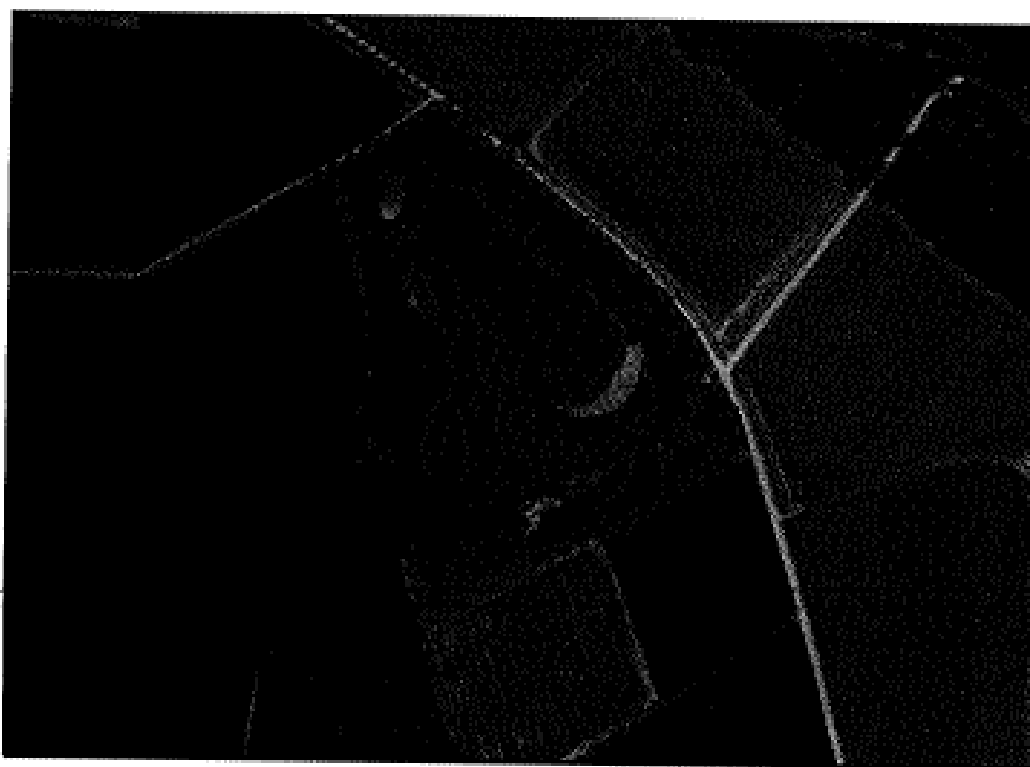
V.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

V.5 CONSISTENZA

V.6 VALUTAZIONE

V.1 DESCRIZIONE DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da un terreno (n.6 mappali) tra loro contigui ed ubicati a Formigara (CR) in località Cà del Mago, in prossimità della strada vicinale delle Risale (rif. Immagine 1.A).



1.A – Ripresa aerea dei terreni oggetto di analisi

L'area è posta ad una distanza di circa un chilometro dal centro del Comune di Formigara, a nord del tracciato del fiume Adda.

Nell'immediato intorno sono presenti ampie zone con destinazione agricola.

Il lotto si inserisce in un ambiente pianeggiante, ad una distanza di circa 26 chilometri da Cremona e di circa 65 chilometri dal centro della città di Milano.

Il Comune di Formigara (CR) si sviluppa in adiacenza alla Strada Provinciale n. 13

che consente il collegamento con le principali località della zona.

Il casello di Casalpusterlengo per l'accesso all'autostrada "A1 _ Autostrada del Sole", principale via di connessione ai più importanti centri della Lombardia e del nord Italia si trova a circa 24 chilometri; il casello di Cremona per l'ingresso all'autostrada "A21 _Torino-Piacenza-Brescia" si trova a circa 30 chilometri, mentre l'Aeroporto Internazionale di Orio Al Serio e di Linate distano circa 60 chilometri,

L'area analizzata, fa parte del fondo denominato Rangognoda, è accessibile dalla Strada Vicinale delle Risaie ed è occupata da alberi ed arbusti di medie dimensioni, oltre che da un lago "di cova" che occupa una buona parte dei mappali 21 e 256 (rif. Fotografie 1,B).

Il perimetro dei terreni è delimitato con recinzione in rete metallica plasticata.

In prossimità del confine sud-ovest del lotto di proprietà viene rappresentato sulla mappa catastale un fabbricato rurale (particella 253). Si tratta presumibilmente di un vecchio rudere che alla data del sopralluoghi non era rinvenibile in sito.

In prossimità del lago sono presenti alcune condotte in ferro per il prelievo dell'acqua dello stesso lago, successivamente utilizzata a scopi irrigui dal Consorzio Irriguo Roggia Nuova Regonata.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

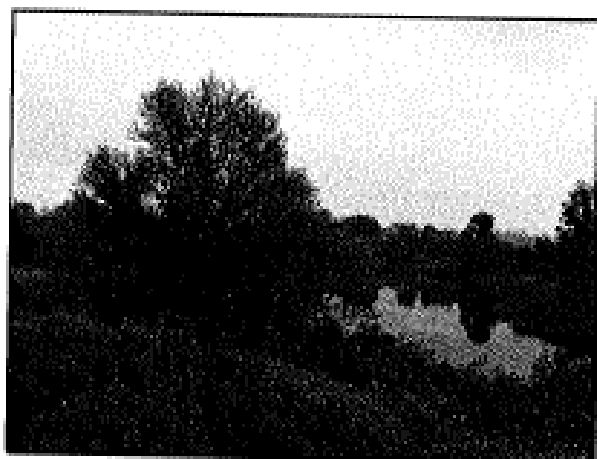
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galati



Vista generale dell'area



Vista generale dell'area



Vista generale dell'area - lato sud



Accesso dalla strada vicinale delle Riale



Lato nord-est: strada vicinale delle Riale



Lato nord-ovest: strada vicinale dei Paridori

1.8 - Fotografie generali degli immobili

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax: 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72104 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate
- Ufficio Provinciale di Cremona, al foglio 11, del Comune di Formigara [rif.
immagine I.C].



I.C - Estratto di mappa catastale, foglio 11, particelle 21, 110, 251, 253, 254, 256

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Gli immobili che verranno di seguito valutati sono individuati con i seguenti identificativi catastali (rif. Tabella 1, I.D - Allegato V-01):

Catasto dei Terreni		Comune di		FORMIGARA (CR)		
Foglio logico	Particela	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
11	21	Seminativo	2	24600 mq	Euro 82,58	Euro 101,64
11	110	Seminativo	2	4500 mq	Euro 15,11	Euro 18,59
11	251	Seminativo	2	4910 mq	Euro 16,48	Euro 20,29
11	253	Fabbricato rurale		422 mq	Euro 0,00	Euro 0,00
11	254	Seminativo	2	12527 mq	Euro 42,05	Euro 51,76
11	256	Seminativo	2	13594 mq	Euro 45,63	Euro 56,17

1, I.D - Tabella degli identificativi catastali

Dati derivanti da:

- per il mappale 21, frazionamento in atti dal 17 maggio 1988 (n.1042.F01/1982).
- per il mappale 110, frazionamento del 28 febbraio 1982 in atti dal 17 aprile 1986 (n.104282).
- per i mappali 251, 253, 254, 256, frazionamento del 13 maggio 1999 in atti dal 25 maggio 1999 (n.5070 del 1999).

Coerenze delle particelle 21, 110, 251, 253, 254, 256 in unico blocco partendo da nord e procedendo in senso orario (rif. Immagine 1.C):

strada vicinale dei Partidori, roggia Rangognata, mappali 90, 257, 255, 252, 250, colatore Fossadone e strada vicinale dei Partidori.

V.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Proprietà e provenienza

L'attuale proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione risulta in capo alla Società [REDACTED] con sede in Ghisalba (BG), cod. fisc. [REDACTED] per le quote ed i diritti sotto riportati (rif. Tabella 2.A):

Catasto dei Terreni		Comune di FORMIGARA (BG)		
Foglio Mappale	Particella	Qualità	Dritto	Quota
11	21	Seminativo	Proprietà	1/1
11	110	Seminativo	Proprietà	1/1
11	251	Seminativo	Proprietà	1/1
11	253	Fabbricato rurale	Proprietà	1/1
11	254	Seminativo	Proprietà	1/1
11	256	Seminativo	Proprietà	1/1

2.A - Tabella delle quote e dei diritti

Gli immobili sono pervenuti alla società [REDACTED] (poi divenuta [REDACTED]) con sede in Ghisalba (BG), in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Stefania Russo stipulato in data 28 luglio 1999 al n. 30793 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona il 30 luglio 1999 ai nn. 6313/4008 ed ai nn. 6314/4009 (rif. Allegati V-02 e V-03).

In forza di tale atto la Società [REDACTED] ha acquisito:

- dal sig. [REDACTED] piena proprietà dei terreni catastalmente identificati al foglio 11 del comune di Formigara, particelle 251, 253, 254;
- dalla sig.ra [REDACTED] piena proprietà del terreno identificato con il mappale

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

256;

- dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno degli immobili identificati con il mappale 21 e 110.

Risultano compresi nella vendita tutti i diritti di uso d'acqua.

Ai sigg. [REDACTED] gli immobili sopra citati erano pervenuti in forza di:

- atto di compravendita a firma del Notaio Squintani stipulato in data 27 dicembre 1972 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona il 28 dicembre 1972 nn. 7336/5359;
- atto di divisione a firma del Notaio Squintani stipulato in data 28 febbraio 1982 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona il 15 marzo 1982 nn. 1668/1245;
- successione in morte di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona il 11 luglio 1998 nn. 3794/4902;
- testamento olografo pubblicato dal notaio del Notaio Marchesi di Castelleone in data 13 gennaio 1997 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona il 23 gennaio 1997 nn. 601/495 e successivo atto di accettazione d'eredità del Notaio Marchesi di Castelleone in data 13 gennaio 1997 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona il 23 gennaio 1997 nn. 602/496.

Si evidenzia che con atto del 16 novembre 2015, rep. n. 148991 del Notaio Giovanni Vacirca, la Società da [REDACTED] con sede a [REDACTED] (BG) ha trasformato la propria denominazione in "[REDACTED]" mantenendo invariati la sede, l'oggetto e la durata.

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax: 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72104 G856A - Part. I.V.A. 03627460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Nella parte dell'atto dedicata agli "adempimenti pubblicitari" (art. 7), non vengono menzionati gli immobili di proprietà siti in Comune di Formigara (CR) ed oggetto della presente analisi.

Stato di possesso

Tra la documentazione fornita dalla Società Fallita non sono stati rinvenuti eventuali contratti di locazione e/o comodato riferibili ai terreni in oggetto.

Il Comune di Formigara ha informato dell'esistenza di un contratto siglato tra la società [REDACTED] ed il [REDACTED] inerente il progetto di attingimento per scopi irrigui dell'acqua di cava.

=====

V.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Formigara (CR) sono il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 04 aprile 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 06 dicembre 2014 e divenuto efficace in data 11 marzo 2015 con la pubblicazione sul BURL n°11 - Sette Avvisi e Concorsi (rif. Immagine 3.A).



3.A - Estratto del Piano di Governo del Territorio - Stralzo tavola "PDR.105 - Classificazione del territorio comunale con indicazione degli ambiti del Parco Adda Sud"

LEGENDA

TEMATISMI DEL P.T.C. DEL PARCO ADDA SUD



Zone ambienti naturali



Zona golenale agricolo-forestale



Zona agricola di II° fascia



Zona agricola di III° fascia

I terreni oggetto di perizia ricadono all'interno della perimetrazione del Parco Adda Sud.

In questi ambiti si vanno ad identificare tutte le aree del Comune di Formigara assoggettate alla specifica disciplina del Parco Adda Sud ed aventi valenza di carattere naturalistico ambientale.

Pertanto, per quest'area si applicano le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Il P.G.T. del Comune di Formigara recepisce le direttive e le prescrizioni del Parco a cui rimanda alla specifica normativa di riferimento.

Il Piano delle Regole, attraverso l'elaborato cartografico "PDR.T05 – Classificazione del territorio comunale con indicazione degli ambiti del Parco Adda Sud", individua e ripropone la classificazione delle aree localizzate all'interno del perimetro del Parco fluviale, così come determinate ed individuate dalla Variante Generale del Piano Territoriale di Coordinamento con Deliberazione di Giunta regionale n. X/5472 del 25 luglio 2016 (pubblicazione sul BURL n°32 del 11 agosto 2016 – Serie Avvisi e Concorsi).

Le aree oggetto di analisi sono classificate come "Zone agricole di II fascia".

La zona è indirizzata alla conservazione ed all'espansione dei caratteri paesistici ed allo sviluppo delle attività agricole.

Il Parco, per queste zone, sostiene l'attività agricola in quanto componente fondamentale per la gestione dell'ambiente e del paesaggio, nonché gli interventi mirati alla conservazione della continuità delle componenti naturalistiche costituenti corridoi ecologici di raccordo tra l'ambiente fluviale e il restante territorio di pianura.

L'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione del P.T.C. del Parco definisce pertanto gli orientamenti, gli indirizzi e le prescrizioni delle aree suddette. Tra queste ultime c'è l'obbligo della ricostruzione degli elementi naturali e paesaggistici; sono ammesse le recinzioni per particolari esigenze di tutela delle aree o per pubblica incolumità.

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Formigara, nella tavola "T04- Vincoli e tutele" , individua con apposito segno grafico le aree di tutela che risultano interessate da specifiche disposizioni normative nonché le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente [cf. immagine 3.9].

I terreni oggetto di perizia sono in buona parte inseriti nell' Ambito di cava, disciplinato dall'articolo 64 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

L'attività estrattiva finalizzata alla coltivazione di cave e forbiere è disciplinata dal Piano delle Cave della Provincia di Cremona. All'interno degli Ambiti estrattivi si applicano le legislazioni regionali e le specifiche disposizioni contenute nello stesso Piano delle Cave.

Al termine della coltivazione di cava deve essere predisposto un idoneo progetto di recupero ambientale secondo le disposizioni contenute nella normativa del

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Piano Cave.



3.8 - Estratto del Piano di Governo del Territorio - tavola "T04-Vincoli e tutela"

LEGENDA

Are sottoposte a tutela

Vincoli amministrativi

Ambiti estrattivi



Ambito di cava - [Art. 64]

Situazione urbanistico - edilizia dei beni

L'area è stata oggetto di Autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva di ghiaia e sabbia, concessa con Decreto n. 8 del 19 gennaio 1999 della Provincia di Cremona e successiva autorizzazione per l'ampliamento dell'attività concessa

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA L.C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galate

con Decreto n. 19 del 16 gennaio 2003.

L'attività estrattiva è terminata nell'anno 2005.

Il corretto recupero ambientale dell'area sottoposta a Cava è stato accertato con Verbale di ispezione n. 173 della Provincia di Cremona, prot. 101546/12 del 05 settembre 2012, con conseguente restituzione alla ditta [REDACTED] della polizza fidejussoria che era stata presta a garanzia [rif. Allegato V-05].

Alla data del sopralluogo le aree analizzate risultavano inedificate, salvo la presenza di una recinzione metallica lungo i confini, presumibilmente realizzata nell'ambito del progetto di cava pre-esistente e la cui regolarità è stata dichiarata dal Comune di Formigara con comunicazione del 14 novembre 2017, prot. 2069 [rif. Allegato V-06].

Sono presenti sul lotto anche le tubazioni metalliche impiegate per il prelievo dell'acqua per scopi irrigui di cui al contratto siglato tra la società [REDACTED] ed il [REDACTED].

Il Parco Adda Sud, a livello paesaggistico, ha autorizzato la situazione con propria nota del 04 luglio 2011, prot.3071.

L'autorizzazione annuale di attingimento di acqua viene rilasciata dalla Provincia di Cremona (previa richiesta da presentare annualmente).

=====

V.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona sono emersi i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trattati:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di "Banca Cremonese Credito Cooperativo - Società Cooperativa" con sede a Casalmarano (CR), contro [REDACTED] forza di atto a firma del notaio Stefania Russo stipulato in data 17 febbraio 2009, al n. 47220 di rep. ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona il 19 febbraio 2009 ai nn. 1307/223 (rif. Allegato V-04).

L'iscrizione è stata oggetto di successive annotazioni per "Atto integrativo a contratto di mutuo ipotecario" e "Sospensione rate capitale".

- Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in data 23 giugno 2017, n. 123/2017 R.F.

Alla data odierna non è noto se esistano ulteriori vincoli determinati dalla presenza di contratti agrari, usi civici, ecc.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

V.5 CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle superfici catastali.

Il riepilogo delle superfici catastali degli immobili analizzati è riportato nella tabella che segue (rif. Tabella 5.A):

Particella	Superficie catastale (mq)	
Particella 21	24.600	mq
Particella 110	4.500	mq
Particella 251	4.910	mq
Particella 253	422	mq
Particella 254	12.527	mq
Particella 256	13.594	mq
Totale superficie catastale:	60.553	mq

5.A - Tabella delle superfici catastali

=====

V.6 VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore degli immobili è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di terreni analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare consentono di individuare prezzi unitari medi variabili tra 0,50 e 1,00 Euro/mq.

Nel caso specifico, influiscono negativamente le numerose limitazioni stabilite dal Parco Adda Sud, nonché la particolare conformazione del terreno, in buona parte occupato dal lago della ex cava.

Pertanto, in considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore dei terreni catastalmente identificati con le particelle 21, 110, 251, 253, 254, 256 è così determinato:

mq 60.553	x	Euro/mq 0,50	=	Euro	30.276,50
riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia da vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:					
				- Euro	7.569,13
<hr/>					
per un importo complessivo di				Euro	22.707,37
arrotondato				Euro	<u>23.000,00</u>

se libero da vincoli pregiudizievoli.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galate

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Eros Locatelli,

acquisiti i documenti disponibili ed effettuati gli accertamenti ritenuti necessari, in ottemperanza all'incarico assegnato, sulla base di tutto quanto visionato, verificato e descritto nella presente relazione, riepiloga di seguito le valutazioni dei beni ubicati nei Comuni di Ghisalba (BG), Capriate San Gervasio (BG), Bergamo, Castelleone (CR) e Formigara (CR).

N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE
I COMUNE DI GHISALBA (BG)		
1	TERRENI COMPRESI NELL'AMBITO ESTRATTIVO ATEGI	€ 1.762.500,00
2	TERRENI COMPRESI IN AMBITO AGRICOLO	€ 41.250,00
3	MAGGIORAZIONE SUL VALORE DI TERRENI CON DESTINAZIONE FINALE INDUSTRIALE (SUPERFICIE DA 100.000 MQ)	€ 750.000,00
4	COSTI DI RIPRISTINO AREE IN AMBITO AGRICOLO (UTILIZZATE COME PARCHEGGIO DI AUTOMEZZI E DEPOSITO ATTREZZATURE)	-€ 22.000,00
5	VALORE DEL POZZO D'ACQUA	€ 3.750,00
6	REDDITO GENERATO DALLA CAPACITÀ ESTRATTIVA	€ 0,00
7	REDDITO GENERATO DALLA CAPACITÀ DI RITOMBAMENTO, AL NETTO DEI COSTI PER IL RECUPERO AMBIENTALE	€ 692.000,00

Geom. Eros Locatelli
 via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
 Tel./Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
 Cod.fisc. LCT RSE 7204 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE
8	EDIFICI, AREE DI PERTINENZA E CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDUA	€ 1.192.500,00
9	IMPIANTI TECNOLOGICI	€ 628.000,00
10	VALORE DELLE AUTORIZZAZIONI IN ESSERE	€ 80.000,00
Comune di Ghisalba (BG) - TOTALE		€ 5.128.000,00

N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE
II. COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO (BG)		
1	APPARTAMENTO FG. CA/2, PARTICELLA 2509, SUB. 12	€ 114.000,00
2	APPARTAMENTO FG. CA/2, PARTICELLA 2509, SUB. 92	€ 94.000,00
3	APPARTAMENTO FG. CA/2, PARTICELLA 2509, SUB. 93	(*)
4	CANTINA FG. CA/2, PARTICELLA 2509, SUB. 26	€ 1.220,00
5	CANTINA FG. CA/2, PARTICELLA 2509, SUB. 102	€ 1.220,00
6	CANTINA FG. CA/2, PARTICELLA 2509, SUB. 106	(*)
7	AUTORIMESSA FG. CA/2, PARTICELLA 2509, SUB. 119	€ 15.000,00
8	AUTORIMESSA FG. CA/2, PARTICELLA 2509, SUB. 120	(*)
(*) : gli immobili identificati con i sub. 93, 106 e 120 verranno valutati nel dettaglio in successiva perizia estimativa poiché non accessibili alla data di stesura della presente relazione.		
Comune di Capriate San Gervasio (BG) - TOTALE		€ 225.440,00

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE
III COMUNE DI BERGAMO		
1	AUTORIMESSA FG.25, PARTICELLA 3215, SUB. 77	€ 12.800,00
Comune di Bergamo - TOTALE		€ 12.800,00

N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE
IV COMUNE DI CASTELLEONE (CR)		
1	TERRENI FG.46, PARTICELLE 124, 126, 128, 130	€ 21.000,00
Comune di Castelleone (CR) - TOTALE		€ 21.000,00

N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE
V COMUNE DI FORMIGARA (CR)		
1	TERRENI FG.11, PARTICELLE 21, 110, 251, 253, 254, 256	€ 23.000,00
Comune di Formigara (CR) - TOTALE		€ 23.000,00

Gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa e per immobili liberi da formalità pregiudizievoli.

Si evidenzia che tutti i valori sopra esposti derivano dal complesso delle considerazioni contenute nel presente elaborato di perizia e devono intendersi rigorosamente associati a tutte le informazioni, considerazioni e precisazioni precedentemente esposte nella presente relazione e nei relativi allegati.

Tutte le valutazioni ed i giudizi a cui si è pervenuti, pertanto, non potranno essere utilizzati estrapolando parti della relazione dall'intero contesto, o per finalità diverse da quelle per le quali l'elaborato è stato scritto.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Per la comprensione dell'effettivo significato di tutti i dati qui sinteticamente
riequilibrati si rimanda, quindi, alle specifiche richiamate nei singoli capitoli e
paragrafi di pertinenza.

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che le conclusioni contenute nella presente relazione devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni di seguito riepilogate:

- il presente elaborato peritale e la relativa stima, basati sulle verifiche effettuate e sul controllo della documentazione reperita, devono intendersi strettamente ed esclusivamente legati ai dati ed alle informazioni ricevute, oltre che riferiti unicamente alle date in cui sono state effettuate le singole indagini;
- gli importi esposti, trattandosi di valori previsionali medi ordinari, potranno anche discostarsi dal prezzo di effettiva negoziazione legata ad una eventuale reale trattativa, dipendente non solo dalle mutevoli e imprevedibili condizioni di mercato, ma anche e soprattutto da fattori soggettivi, quale, ad esempio, la differente capacità negoziale delle Parti;

-
- la probabilità di cessione dei beni è subordinata ad un'efficace attività pubblicitario / divulgativa, con possibilità di negoziazione del prezzo di vendita che, nel rispetto dell'esigenza di massimo profitto da garantire alla massa dei creditori, tenga conto anche dell'incidenza negativa dei costi fissi di gestione dei beni (spese condominiali, manutenzioni, ecc.) qualora i tempi di cessione dovessero prolungarsi;
 - per una proficua commercializzazione degli immobili, in ogni caso, dovrà essere garantita la possibilità di disporre di un ragionevole lasso di tempo, che

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCI RSE 72104 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

consenta di condurre una trattativa equilibrata.

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti riguardanti la presente relazione.

Bonate Sopra (BG), 07 dicembre 2017

Il perito,

Geom. Eros Locatelli

ALLEGATI

I COMUNE DI GHISALBA (BG)

- Allegato I - 01 - Voltura al Catasto dei Terreni n.7169 prof. del 07 settembre 1993;
- Allegato I - 02 - Nota di trascrizione del 03 novembre 2000 - nn. 42110/30873;
- Allegato I - 03 - Visura catastale per soggetto;
- Allegato I - 04 - Nota di trascrizione del 06 aprile 1993 - nn. 10821/7909;
- Allegato I - 05 - Nota di trascrizione del 02 dicembre 1998 - nn. 43049/33362;
- Allegato I - 06 - Nota di trascrizione del 25 marzo 1999 - nn. 11236/8436;
- Allegato I - 07 - Nota di trascrizione del 14 ottobre 2000 - nn. 39479/28930;
- Allegato I - 08 - Nota di trascrizione del 03 ottobre 2001 - nn. 39414/29398;
- Allegato I - 09 - Nota di trascrizione del 19 dicembre 2001 - nn. 51480/37884;
- Allegato I - 10 - Nota di trascrizione del 25 maggio 2004 - nn. 26805/18117;

- Allegato I - 11 - Nota di trascrizione del 25 maggio 2004 - nn. 27033/18281;
- Allegato I - 12 - Nota di trascrizione del 30 novembre 2004 - nn. 65085/42928;
- Allegato I - 13 - Nota di trascrizione del 24 aprile 2008 - nn. 27242/16248;
- Allegato I - 14 - Nota di trascrizione del 02 gennaio 2009 - nn. 44/35;
- Allegato I - 15 - Atto per trasformazione della denominazione di società del 16 novembre 2015 - n. 148991 di repertorio;
- Allegato I - 16 - Atto di fusione per incorporazione del 28 dicembre 2015 - n. 149490 di repertorio;
- Allegato I - 17 - Contratto d'affitto d'azienda del 28 dicembre 2016 - n. 30041

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

di repertorio;

- Allegato I – 18 – Modifica consensuale di contratto d'affitto d'azienda del 13 febbraio 2017 - n. 30324 di repertorio;
 - Allegato I – 19 – Scrittura privata del 29 febbraio 2016;
 - Allegato I – 20 – Contratto di affitto di fondi rustici con concessione diritto di escavazione del 09 dicembre 2013;
 - Allegato I – 21 - Nota di trascrizione del 07 dicembre 1982 - nn. 27498/22995;
 - Allegato I – 22 - Nota di trascrizione del 11 ottobre 1988 variata il 16 marzo 1999 - nn. 27435/19406;
 - Allegato I – 23 - Nota di trascrizione del 05 gennaio 2002 - nn. 494/364;
 - Allegato I – 24 - Nota di trascrizione del 03 febbraio 2004 - nn. 5122/3513;
 - Allegato I – 25 - Nota di iscrizione del 25 maggio 2004 - nn. 27034/7303;
 - Allegato I – 26 - Nota di iscrizione del 20 ottobre 2004 - nn. 55130/15119;
 - Allegato I – 27 - Nota di trascrizione del 30 novembre 2004 - nn. 65086/42929;
 - Allegato I – 28 - Nota di iscrizione del 30 novembre 2004 - nn. 65087/17785;
 - Allegato I – 29 - Nota di trascrizione del 21 dicembre 2005 - nn. 80751/48971;
 - Allegato I – 30 - Nota di iscrizione del 10 gennaio 2006 - nn. 1648/496;
-
- Allegato I – 31 - Nota di iscrizione del 21 settembre 2006 - nn. 57582/14163;
 - Allegato I – 32 - Nota di iscrizione del 24 aprile 2008 - nn. 27243/5262;
 - Allegato I – 33 - Nota di trascrizione del 29 aprile 2009 - nn. 23876/13582;
 - Allegato I – 34 - Nota di iscrizione del 04 agosto 2009 - nn. 48933/6375;
 - Allegato I – 35 - Nota di iscrizione (presentazione n.131/1) del 17 febbraio 2012 - nn. 7930/1160;
 - Allegato I – 36 - Nota di iscrizione (presentazione n.131/2) del 17 febbraio 2012 - nn. 7930/1161;
 - Allegato I – 37 - Nota di iscrizione (presentazione n.131/3) del 17 febbraio 2012 - nn. 7930/1162;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BARRISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- Allegato I - 38 - Nota di iscrizione (presentazione n.131/4) del 17 febbraio 2012
- nn. 7930/1163;
 - Allegato I - 39 - Nota di iscrizione (presentazione n.131/5) del 17 febbraio 2012
- nn. 7930/1164;
 - Allegato I - 40 - Nota di iscrizione (presentazione n.131/6) del 17 febbraio 2012
- nn. 7930/1165;
 - Allegato I - 41 - Nota di iscrizione (presentazione n.131/7) del 17 febbraio 2012
- nn. 7930/1166;
 - Allegato I - 42 - Nota di iscrizione (presentazione n.131/8) del 17 febbraio 2012
- nn. 7930/1167;
 - Allegato I - 43 - Nota di annotamento del 29 aprile 2016 - nn. 18433/3390;
 - Allegato I - 44 - Nota di iscrizione del 13 giugno 2017 - nn. 26252/4611;
 - Allegato I - 45 - "Denuncia di inizio Attività" n. 8166 del 24 dicembre 2001;
 - Allegato I - 46 - "Denuncia di inizio Attività" n. 8167 del 24 dicembre 2001;
 - Allegato I - 47 - "Denuncia di inizio Attività" n. 2130 del 09 aprile 2002;
 - Allegato I - 48 - Dichiarazione di inizio lavori del 30 aprile 2002;
 - Allegato I - 49 - Comunicazione di fine lavori del 22 ottobre 2002;
-
- Allegato I - 50 - "Concessione Edilizia con contributo n. 2061" del 04 agosto 2003;
 - Allegato I - 51 - Dichiarazione di inizio lavori del 29 agosto 2003;
 - Allegato I - 52 - Comunicazione di fine lavori del 16 febbraio 2005;
 - Allegato I - 53 - "Denuncia di inizio Attività" n. 1951 del 05 aprile 2004;
 - Allegato I - 54 - "Certificato di collaudo statico" del 22 febbraio 2005;
 - Allegato I - 55 - "Certificato di collaudo statico" del 26 marzo 2003;
 - Allegato I - 56 - "Dichiarazione di conformità" dell'impianto elettrico del capannone, rilasciata il 22 febbraio 2005;
 - Allegato I - 57 - "Dichiarazione di conformità" dell'impianto elettrico degli

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

uffici e degli impianti di cava, rilasciata il 08 aprile 2003;

- Allegato I - 58 - "Dichiarazione di conformità" per l'impianto idro-sanitario degli uffici e degli impianti di cava, rilasciata il 10 ottobre 2004;
- Allegato I - 59 - "Certificato di prevenzione incendi" del 20 agosto 2004;
- Allegato I - 60 - "Certificato di Agibilità" n. 03/2005 del 22 marzo 2005;
- Allegato I - 61 - "Denuncia di Inizio Attività" n. 393 del 22 gennaio 2007;
- Allegato I - 62 - Denuncia di inizio lavori del 06 marzo 2007;
- Allegato I - 63 - Denuncia di fine lavori del 14 marzo 2007;
- Allegato I - 64 - "Denuncia di Inizio Attività" n. 6967 del 14 novembre 2007;
- Allegato I - 65 - Dichiarazione di fine lavori del 22 gennaio 2008;
- Allegato I - 66 - "Denuncia di Inizio Attività" n. 1535 del 16 febbraio 2012;
- Allegato I - 67 - Denuncia di inizio lavori del 22 marzo 2012;
- Allegato I - 68 - "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per interventi di edilizia libera" n.10890 del 24 novembre 2015;
- Allegato I - 69 - "Attestato di Prestazione Energetica" registrato il 24 ottobre 2016, protocollo n. 16113-00008216;
- Allegato I - 70 - Convenzione n. 08/2011 rep., del 03 marzo 2011;
- Allegato I - 71 - Convenzione n. 13 rep. del 09 giugno 2017;
- Allegato I - 72 - "Decreto di Regione Lombardia" n. 23824 del 09 ottobre 2001 per escavazione di un pozzo ad uso industriale;
- Allegato I - 73 - "Decreto di Regione Lombardia" n. 7470 del 29 aprile 2002 per autorizzazione alla modifica di un impianto;
- Allegato I - 73 - "Nulla Osta all'esercizio dell'attività di produzione calcestruzzo e lavorazione inerti" del 15 settembre 2005;
- Allegato I - 74 - Presa d'atto per variazione della ragione sociale del 21 gennaio 2016, prot. n. 556;
- Allegato I - 75 - Autorizzazione n.991 Reg. Determinazioni Provincia di Bergamo

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

del 06 aprile 2011, relativa all'attività di escavazione;

- Allegato I - 76 - *Autorizzazione semplificata prot. n.67601, 9.11/SC della Provincia di Bergamo del 29 giugno 2011 relativa all'attività di recupero rifiuti non pericolosi;*
- Allegato I - 77 - *"Concessione per derivazione in sanatoria di acque sotterranee" rilasciato dalla Provincia di Bergamo con Determinazione n.2769 del 12 ottobre 2011;*
- Allegato I - 78 - *"Autorizzazione per il deposito provvisorio di terre e rocce da scavo", prot. 4886 del 30 maggio 2012;*
- Allegato I - 79 - *"Autorizzazione per attività di bonifica dei siti Cat. 9_classe E" prot. 40201/2013 del 27 marzo 2013;*
- Allegato I - 80 - *"Autorizzazione per attività di raccolta e trasporto dei rifiuti non pericolosi e pericolosi", prot. 102181/2011 del 19 dicembre 2011 e variazione prot. 2358/2013 del 23 gennaio 2013;*
- Allegato I - 81 - *"Autorizzazione per la produzione di forza motrice" n.IT00BGY01221B del 28 agosto 2014;*
- Allegato I - 82 - *"Attestazione di conformità antincendio", prot. 16506/15 -*

Pratica 75932:

- Allegato I - 83 - *"Attestazione SOA" n. 18373/35/00 del 09 luglio 2014;*
- Allegato I - 84 - *Autorizzazione n.271 Reg. Determinazioni Provincia di Bergamo del 24 febbraio 2016;*
- Allegato I - 85 - *Autorizzazione n.1901 Reg. Determinazioni Provincia di Bergamo del 12 ottobre 2016;*
- Allegato I - 86 - *Determinazione Dirigenziale n.863 Reg. Determinazioni del 25 maggio 2017;*
- Allegato I - 87 - *Polizza fidejussoria n. 1916162/022 emessa dalla "Coface Assicurazioni S.p.A." il 29 marzo 2011;*

CONCLUSIONI

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- Allegato I - 88 – Comunicazione del 24 febbraio 2017, prot. n. 1854/2017, per escussione delle polizza fidejussoria;
- Allegato I - 89 - Atto di quietanza e surroga rilasciato da "COFACE Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.A." in data 31 luglio 2017.

II COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO (BG)

- Allegato II - 01 – Visura catastale per soggetto;
 - Allegato II – 02 - Nota di trascrizione del 05 agosto 2003 - nn. 42405/26179;
 - Allegato II – 03 - Nota di trascrizione del 11 marzo 2005 - nn. 12420/8412;
 - Allegato II – 04 - Nota di iscrizione del 04 agosto 2010 - nn. 44029/8594;
 - Allegato II – 05 - Nota di iscrizione del 05 aprile 2017 - nn. 14989/2601;
 - Allegato II – 06 - Nota di iscrizione del 13 giugno 2017 - nn. 26252/4611;
 - Allegato II – 07 – Atto di fusione per incorporazione del 28 dicembre 2015 - n. 149490 di repertorio;
 - Allegato II – 08 – Contratto di locazione del 26 febbraio 2013;
 - Allegato II – 09 – Preliminare di compravendita immobiliare 25 febbraio 2014;
-
- Allegato II – 10 – Convenzione piano di recupero del 18 settembre 1990 - n. 131409 di repertorio;
 - Allegato II – 11 – Convenzione per diritto di superficie del 18 settembre 1990 - n. 131410 di repertorio;
 - Allegato II – 12 – Comunicazioni fra il Comune di Capriate S. Gervasio e la società La panda s.r.l.;
 - Allegato II – 13 - Autorizzazione n.70/90, rilasciata dal Comune di Capriate San Gervasio in data 15 novembre 1990;
 - Allegato II – 14 – "Concessione edilizia" n. 66/1991 del 19 novembre 1991;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- Allegato II - 15 - "Concessione edilizia gratuita" n. 91/066A/CE del 07 settembre 1994;
- Allegato II - 16 - "Concessione edilizia con contributo" n. 67/91 del 19 novembre 1991;
- Allegato II - 17 - "Concessione edilizia gratuita" n. 91/067A/CE del 21 luglio 1994;
- Allegato II - 18 - Denuncia di fine lavori del 22 agosto 1994;
- Allegato II - 19 - "Domanda di autorizzazione di Abitabilità" del 22 settembre 1994, prot. 8686;
- Allegato II - 20 - Comunicazione del Comune di Capriate San Gervasio del 18 luglio 2000 - prot. n.11608/2000;
- Allegato II - 21 - "Verbale e Certificato di collaudo statico delle opere" depositato il 24 marzo 1994, n. posizione 87932-107103;
- Allegato II - 22 - Deliberazione Giunta Comunale n. 235 del 18/08/2000;
- Allegato II - 23 - Comunicazioni della società ██████████ del 14 ottobre 1994 e dell'11 febbraio 1999;
- Allegato II - 24 - "Dichiarazione di conformità" dell'impianto elettrico rilasciata il 04 maggio 1994;
- Allegato II - 25 - "Dichiarazioni di conformità" della rete idrica del 31 maggio 1994;
- Allegato II - 26 - "Dichiarazioni di conformità" degli impianti di riscaldamento autonomi, igienico-sanitari ed antincendio, del 03 maggio 1994;
- Allegato II - 27 - "Certificati di Collaudo" e "Comunicazioni di messa in esercizio" degli ascensori comuni, del 06 aprile 2000 e del 25 ottobre 2002.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

III COMUNE DI BERGAMO

- Allegato III - 01 - Visura catastale per soggetto;
 - Allegato III - 02 - Nota di trascrizione del 02 maggio 2002 - nn. 19020/13983;
 - Allegato III - 03 - Nota di iscrizione del 05 aprile 2017 - nn. 14989/2601;
 - Allegato III - 04 - Nota di iscrizione del 13 giugno 2017 - nn. 26252/4611;
 - Allegato III - 05 - Atto di fusione per incorporazione del 28 dicembre 2015 - n. 149490 di repertorio;
 - Allegato III - 06 - "Concessione edilizia" n. 10856 del 30 settembre 1994;
 - Allegato III - 07 - Comunicazione di inizio lavori del 26 ottobre 1994;
 - Allegato III - 08 - Comunicazione di avvenuta demolizione dei fabbricati del 28 dicembre 1994;
 - Allegato III - 09 - "Concessione edilizia" n. 10798 del 23 settembre 1994;
 - Allegato III - 10 - Comunicazione di inizio lavori del 26 gennaio 1995;
 - Allegato III - 11 - "Concessione edilizia" n. 13040 del 18 gennaio 1996;
-
- Allegato III - 12 - "Denuncia di Inizio Attività" del 20 gennaio 1997;
 - Allegato III - 13 - "Concessione edilizia" n. 14825 del 28 maggio 1997;
 - Allegato III - 14 - Comunicazione di ultimazione delle opere del 02 giugno 1997;
 - Allegato III - 15 - "Dichiarazione di conformità" dell'impianto elettrico rilasciata il 08 febbraio 1997 e "Dichiarazioni di conformità" dell'impianto ascensore n.009/96 e n.010/96 del 20 febbraio 1997;
 - Allegato III - 16 - "Verbale di prove di carico e certificato di collaudo delle

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Galato

strutture in c.a. e miste" emesso il 15 maggio 1996 - n. di posizione 128433:

- Allegato III - 17 - "Certificato di Prevenzioni Incendi" n. 0065953 con decorrenza dal 22 luglio 1997;
- Allegato III - 18 - "Certificato di Agibilità" con decorrenza dal 06 novembre 1997;
- Allegato III - 19 - Autorizzazione allacciamento alla fognatura comunale del 09 aprile 1997;
- Allegato III - 20 - "Denuncia di Inizio Attività" n.2600 E.P. del 26 giugno 2001;
- Allegato III - 21 - Comunicazione di fine lavori del 31 dicembre 2001.

IV COMUNE DI CASTELLEONE (CR)

- Allegato IVI - 01 - Visura catastale per soggetto;
 - Allegato IV - 02 - Nota di trascrizione del 28 aprile 1998 - nn. 2857/2262;
 - Allegato IV - 03 - Nota di trascrizione del 28 aprile 1998 - nn. 2858/2263;
 - Allegato IV - 04 - Nota di iscrizione del 19 febbraio 2009 - nn. 1307/223;
-
- Allegato IV - 05 - Contratto d'affitto d'azienda del 28 dicembre 2016 - n. 30041 di repertorio;
 - Allegato IV - 06 - Modifica consensuale di contratto d'affitto d'azienda del 13 febbraio 2017 - n. 30324 di repertorio.

V COMUNE DI FORMIGARA (BG)

- Allegato V - 01 - Visura catastale per soggetto;
- Allegato V - 02 - Nota di trascrizione del 30 luglio 1999 - nn. 6313/4008;
- Allegato V - 03 - Nota di trascrizione del 30 luglio 1999 - nn. 6314/4009;

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./fax: 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TESTA BATTISTA & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 123/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato

- Allegato V - 04 - Nota di iscrizione del 19 febbraio 2009 - nn. 1307/223.
- Allegato V - 05 - Comunicazioni inerenti lo svincolo della Polizza fidejussoria.
- Allegato V - 06 - Comunicazione del Comune di Formigara, datata 14 novembre 2017, prot. 2069.

ALLEGATO "A"

1) IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, AUTOMEZZI, ARREDI DI PERTINENZA DEL COMPLESSO PRODUTTIVO DI GHISALBA (BG), OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO

DESCRIZIONE DEL BENE	Q.TA'
AUTOCARRO 3 ASSI MERCEDES-BENZ, MOD. ACTROS, targa DE512XJ, anno 2006	1
AUTOARTICOLATO MERCEDES-BENZ, MOD. 2650, targa CZ806EA, anno 2006	1
AUTOCARRO 3 ASSI MERCEDES-BENZ, MOD. ACTROS, targa DE510XJ, anno 2006	1
AUTOCARRO 3 ASSI MERCEDES-BENZ, MOD. ACTROS, targa DE511XJ, anno 2006	1
AUTOCARRO 4 ASSI MERCEDES-BENZ, MOD. ACTROS 4144, targa DR873CR, anno 2008	1
AUTOCARRO 2 ASSI MERCEDES-BENZ, MOD. AXOR 1843, targa BE279NX, anno 1999	1
AUTOCARRO 2 ASSI MERCEDES-BENZ, MOD. ATEGO 1217, targa BH832WL, KM 184.000 circa, anno 2000	1
RIMORCHIO FGM CAR, MOD. FGM320L85, targa AC56072, anno 2003	1
RIMORCHIO (PIANALE CON RAMPE) OCM (OFFICINE COSTRUZIONI MECCANICHE), TIPO RP330B4 - PORTATA 21,8 T, targa BG024795, anno 1980	1
SEMIRIMORCHIO (PIANALE CON RAMPE) C.T.S. SPA, TIPO SRT47F, OMOLOG. OM80926ESTO1 ZA9SRT47FA0A02967, targa BG025970, anno 1991	1
SEMIRIMORCHIO (CASSONE RIBALTABILE CON TELO IN PVC), ZORZI, MOD. 47 S, targa AB09804, anno 1999	1
PALA GOMMATA BENFRA (TERNA), targa BGAE949, anno 1991	1
AUTOMEZZO, FIAT PUNTO, MODELLO VAN MULTIJET, targa DA915PP, anno 2006, KM 309.000 circa	1
AUTOMEZZO, FIAT PUNTO, MODELLO VAN MULTIJET, targa DA916PP, anno 2006, KM 264.000 circa	1
AUTOMEZZO, FIAT PUNTO, MODELLO VAN, targa DA917PP, anno 2006	1
AUTOMEZZO PICK UP, FIAT STRADA, targa DA912PP, anno 2006	1
FURGONE MERCEDES SPRINTER 313, targa BX696WM, anno 2001, KM 383.000 circa. ATTREZZATO, COMPLETO DI GENERATORE LOMBARDINI 6 LD 435, CRIC SOLLEVATORE, COMPRESSORE ALEY 50 LT, CASSETTIERE, SCAFFALI, AVVOLGITORE TUBO ARIA, TRAPANO MAKITA, MOD. BL1013, SERIE DI CHIAVI.	1

ALLEGATO "A"

CACCIAVITI, ATTREZZO MOLTIPLICATORE DI FORZA, BANCO DA LAVORO CON MORSA	
AUTOCARRO MITSUBISHI, targa CG591BF, anno 2003	1
AUTOCARRO PICK UP NISSAN 4X4 - 2,5 Di, targa CM976NV, anno 2004, KM 299.500 circa	1
AUTOCARRO MERCEDES, MOD. 308D, targa AW108PY	1
AUTOCARRO MITSUBISHI, MODELLO CANTER 3C13D, targa DB443XJ, anno 2006	1
AUTOMEZZO PICK UP, FIAT STRADA, targa BS661WR, anno 2001, KM 173.000 circa	1
AUTOMEZZO PICK UP, FIAT STRADA, MOD TD.70, targa BM590EN, anno 2000	1
FURGONE MERCEDES, MODELLO SPRINTER, targa CG220BC, anno 2002, KM 254.000 circa. ATTREZZATO, COMPLETO DI CRIC SOLLEVATORE, MOLTIPLICATORE DI FORZA, SERIE DI CHIAVI, CASSETTONI PORTA ATTREZZI, BANCO DA LAVORO CON MORSA	1
AUTOMEZZO FIAT FIORINO, targa BM647ES, anno 2000	1
AUTOMEZZO PICK UP, FIAT STRADA JTD, targa DA942PP, anno 2006	1
AUTOCARRO MERCEDES, MOD. CDI, targa BV042VR, anno 2001	1
AUTOCARRO MERCEDES, MOD. 312D, targa AY096KP, anno 1998	1
AUTOCARRO MITSUBISHI, targa CL611LT, anno 2004, KM 185.000 circa	1
AUTOCARRO MITSUBISHI, targa CM025PF, anno 2004	1
AUTOCARRO MITSUBISHI, MODELLO CANTER 3C13D, targa DB442XJ, anno 2006	1
AUTOCARRO MITSUBISHI, MODELLO CANTER 3C13D, targa DH305GP, anno 2007	1
AUTOMEZZO PICK UP, TOYOTA HILUX, targa ED642WJ, anno 2007	1
TERNA, FIAT KOBELCO, MOD. B100-4PT, targa AFV285, anno 2006	1
AUTOVETTURA MERCEDES-BENZ, MOD. C200 CDI, targa FC929RS, KM 544.000 circa, anno 2005	1
AUTOVETTURA FIAT DOBLO' MULTIJET, targa DS982VS, anno 2008, KM 234.700 circa	1
PALA GOMMATA CASE, MOD. 921C, targa AEB533, anno 2004, N. telaio JEE0155230, COMPLETA DI SISTEMA DI PESATURA A BORDO MACCHINA	1
PALA GOMMATA CASE, MOD. 921C/2, targa AFM434, anno 2005, N. telaio JEE0156494	1

ALLEGATO "A"

TRATTRICE AGRICOLA LANDINI, MOD. LEGEND 145 TDI, targa AY822D, anno 2005, KM 37.600 circa	1
SOLLEVATORE TELESCOPICO MERLO, MODELLO P40.16K, targa AFP396, anno 2006, N. telaio B6124663	1
ESCAVATORE GOMMATO CASE, MOD. WX150, targa ADK969, anno 2003, ore di lavoro 14.600 circa	1
MINIPALA CASE, MOD.1840-1, targa AAK496, anno 2000	1
MINIPALA GEHLMAX, MODELLO 5635, targa AHR441	1
RULLO COMPRESSORE MONOTAMBURO BOMAG, MOD. 212 D-3, targa ACA775, anno 1999, ore di lavoro 5.000 circa	1
TERNA CASE, MODELLO 590 SUPER LE, targa ACK425, N. SERIE 00208996, anno 2001, ore di lavoro 8.000 circa	1
ESCAVATORE CINGOLATO CASE CX 75SR, anno 2003	1
BULLDOZER NEW HOLLAND, MODELLO D150	1
PALA GOMMATA CATERPILLAR, MOD. 980 G serie 2	1
MINIESCAVATORE CASE, MOD. CX16, ore di lavoro 5.115 circa	1
GRU A TORRE LIEBHERR, MOD. 63LC, CON CONTRAPPESI, PORTATA 2.500 KG CON SBRACCIO 20,6 M - PORTATA 1.320 KG CON SBRACCIO 33 M	1
PIATTAFORMA ELEVABILE JLG LIFT, MOD. 450AJ, anno 1999, PORTATA MASSIMA 3.450 KG	1
MACCHINA SPARGISALE TRAINATA BEZZECCHI, MOD. SANDY SR/L 2500	1
MINIESCAVATORE, MARCA HYUNDAI, MODELLO R55-7, ore di lavoro 5300 circa	1
RULLO MARCA INGERSOLL, MODELLO RAND DA 26, ore di lavoro 2500 circa	1
RULLO MONOTAMBURO MARCA AMMANN, MODELLO ASC 200, anno 2006, ore di lavoro 3300 circa	1
GRUPPO DI MATERIALI VARI DI CONSUMO/RICAMBI PER IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE (MOLLE PER VAGLIO VIBRANTE, CUSCINETTI COMPLETI DI SUPPORTI E GUARNIZIONI, MOTORI ELETTRICI/VIBRATORI, RIDUTTORI PER ALBERO, RETI PER VAGLIO VIBRANTE, CORONE DENTATE PER VAGLIO, FILTRI PER SILOS CEMENTO, ECC.)	1
GRUPPO N. 2 SALDATRICI MODELLO RAINBOW E EW201EC	1
SALDATRICE MARCA CEA	1

ALLEGATO "A"

BARACCHE DA CANTIERE MONOBLOCCO, VARIE TIPOLOGIE	2
LASER MARCA SPECTRA, MODELLO LL500, COMPLETO DI RICEVITORE E CAVALLETTO	1
PC DESKTOP, MARCA ASUS	1
LASER MARCA SPECTRA, MODELLO HR550, COMPLETO DI CAVALLETTO E CUSTODIA	1
LASER MARCA SPECTRA, MODELLO LL500, COMPLETO DI RICEVITORE E CAVALLETTO	1
LIVELLO LASER MARCA SPECTRA, MODELLO AL228, COMPLETO DI CAVALLETTO	1
TEODOLITE MARCA TOPCON, MODELLO DT-60	1
FLESSIBILE MARCA HILTI, MODELLO DAG 230-D	1
GRUPPO SEGHETTI IN FERRO	8
TRONCHESE CESCOIA PER TAGLIO FERRO	4
PISTOLA PER FISSAGGI CHIMICI COMPLETA DI CONFEZIONI DI CARTUCCE FRIULSIDER KEM UP 942	1
STAMPANTE MARCA BROTHER, MODELLO HL-7050	1
STAMPANTE MARCA EPSON, MODELLO LQ-2080	1
MORSETTI/STRETTOI IN FERRO	12
TRAPANO TASSELLATORE MARCA MAKITA, MODELLO HR 2600, COMPLETO DI CASSETTA DI CUSTODIA E PUNTE	1
LIVELLO LASER MARCA SPECTRA, MODELLO GL720, COMPLETO DI CAVALLETTO	1
GRUPPO GOLFARE/GRILLI	1
SMERIGLIATRICE (FLESSIBILE) MARCA MAKITA, MODELLO GA9030R	1
MARTELLO PERFORATORE MARCA BOSCH, MODELLO GBH 11 DE, COMPLETO DI CASSETTA DI CUSTODIA E PUNTE	1
TRAPANO MARCA BOSCH, MODELLO GBH 2 PROFI, COMPLETO DI CASSETTA DI CUSTODIA E PUNTE	1
MARTELLO PERFORATORE MARCA HILTI, MODELLO TE 80-ATC, COMPLETO DI CASSETTA DI CUSTODIA	1
BARACCA DA CANTIERE IN LAMIERA ZINCATA	2
BETONIERA	1

ALLEGATO "A"

ATTREZZATURE VARIE DA CANTIERE (CARTELLI STRADALI, RETE DA CANTIERE, PANNELLI IN LEGNO PER ARMATURA, ECC.)	1
IDROPULITRICE, MARCA AMP, MOD. BULL 15-150	1
ATTACCO RAPIDO	1
FLESSIBILE MARCA BLACK&DECKER	1
GRUPPO n. 8 ELETTROUTENSILI, VARIE MARCHE E MODELLI (FLESSIBILI, TRAPANI, MARTELLI ELETTRICI, ECC.)	1
SERBATOIO MOBILE	1
GENERATORE MARCA MASE, MOD. PD 70S	1
SCAFFALATURA IN FERRO ZINCATO, COMPOSTO DA: N. 2 MONTANTI DOPPI DA 60xH135 CM, N. 5 MONTANTI DOPPI DA 60xH185 CM, N. 5 MONTANTI DOPPI DA 60xH255 CM, N. 3 MONTANTI DOPPI DA 60xH100 CM, N. 43 RIPIANI DA 120x60 CM	1
BANCO DA LAVORO IN FERRO DIM. 200x70 CM, CON N.2 RIPIANI E N.4 CASSETTI	1
IDROPULITRICE, MARCA AMP, MOD. BULL 15-200	1
COMPRESSORE, COMPRESO SERBATOIO AGGIUNTIVO DA LT 500	1
BANCO DA LAVORO IN FERRO DIM. 160x100 CM, CON N.2 RIPIANI E N.1 CASSETTO, COMPLETO DI MORSA	1
MOLA A 2 TESTE CON PIEDISTALLO, MARCA BONETTI, TIPO T05, 2800 GIRI/MIN	1
TRAPANO A COLONNA SERRMAC, MODELLO 17	1
SALDATRICE A FILO, MARCA CEA, MODELLO MAXI 401 - TR 90	1
CARRELLO PER TRASPORTO BOMBOLE	2
SEGA CIRCOLARE DA BANCO	2
TRAPANO MAGNETICO MARCA MAB, MOD. 800-IE COMPLETO DI BANCO DA LAVORO IN FERRO E MORSA	1
SALDATRICI, MARCA CEA, MODELLO PLASMA PLUS 150 ELECTRONIC E MODELLO ECHO 450 - ELETTRONIC MIG	2
SMONTAGOMME MARCA SICE, MODELLO S540, N. SERIE IBA000338, anno 2005	1
SMONTAGOMME MARCA SICE, MODELLO S415, N. SERIE IA003599, anno 2004	1
SCAFFALATURA IN FERRO VERNICIATO, COMPOSTO DA: N. 4 MONTANTI DOPPI DA	1

ALLEGATO "A"

100xH400 CM, N. 7 MONTANTI DOPPI DA 100xH290 CM, N. 12 TRAVERSE LUNGH. 350 CM, N. 24 TRAVERSE LUNGH. 300 CM	
TAGLIA ASFALTO, MARCA NORTON CLIPPER, MOD. CSB1	1
PINZA PER SOLLEVAMENTO NEW JERSEY	1
SCALA IN ALLUMINIO TELESCOPICA SVELT 3X14 GRADINI	1
GENERATORE MARCA MASE, MOD. PD 70S, SERIE N. G291382	1
CASSONE IN METALLO PORTA ATTREZZI, MARCA BUTTI, MODELLI VARI	4
SERBATOIO MOBILE, MARCA EMILIANA SERBATOI, CAPACITA' LT 910	1
SPAZZATRICE INDUSTRIALE, MARCA GF GORDINI, MOD. SI 2400, MATRICOLA 00538, anno 2013	1
BANCO DA LAVORO IN FERRO, MISURE VARIE	4
CARRELLO PORTAUTENSILI IN FERRO CON N. 2/3 RIPIANI	1
FLESSIBILE BOSCH, MOD. GWS 24-230 H	1
MARTELLO CON MANICO IN FERRO	2
CRIC DI SOLLEVAMENTO A CARRELLO, MODELLI VARI	4
SCOPA INDUSTRIALE, LARGH 80 CM	4
SET CHIAVI A BUSSOLA / PER CRICCHETTO, COMPLETA DI CASSETTA	2
GRUPPO MORSETTI/STRETTOI IN METALLO (CIRCA 14 PEZZI)	1
CASSETTIERA IN METALLO COMPLETA DI BULLONERIA E VITERIA VARIA	1
LAMA SGOMBRANEVE, MARCA COMER, MATRICOLA N. 0M001286	1
BENNE PER ESCAVATORI, MODELLI VARI	27
ATTACCO RAPIDO PER BENNA ESCAVATORE	1
PINZA DEMOLITRICE IDRAULICA, MARCA VTN, SERIE PD	1
FORCA DI SOLLEVAMENTO PER PALLET6	1
ESCAVATORE CINGOLATO CASE, MODELLO CX330, N.SERIE DCH33B0276, anno 2003	1

ALLEGATO "A"

PINZA FRANTUMATRICE FISSA IDRAULICA, MARCA VTN, MOD. PW S22, N.SERIE 940340, anno 1999	1
MARTELLO DEMOLITORE PER ESCAVATORE	1
PINZA FRANTUMATRICE ORIENTABILE IDRAULICA, MARCA VTN, MOD. FP20, N.SERIE 04340402, anno 2004	1
MARTELLO DEMOLITORE PER ESCAVATORE	1
SERBATOIO MOBILE, MARCA RIGHETTO, CAPACITA' LT 960, MOD. 960 TS, N. SERIE 1348	1
CARRO BOTTE A N.2 ASSI, MARCA RAVIZZA	1
SERBATOIO PER CARBURANTE CON PISTOLA DI EROGAZIONE, MARCA RIGHETTO	1
SCRIVANIA CON STRUTTURA IN METALLO E RIPIANO IN LAMINATO, DIM. 160x80 CM	9
CASSETTIERA IN METALLO CON N. 3/4 CASSETTI, CON RUOTE, DIM. 44x55xH56 CM	15
CASSETTIERA IN LEGNO CON RUOTE E N. 3 CASSETTI, DIM. 44x57xH58 CM	1
TAVOLO CON STRUTTURA IN ALLUMINIO E RIPIANO IN LEGNO, DIM. 200x98 CM	1
SCAFFALATURA IN FERRO ZINCATO, COMPOSTA DA: N.10 MONTANTI DOPPI DIM. 60xH280 CM, N. 4 MONTANTI DOPPI DIM. 60xH115 CM, N. 55 RIPIANI DIM. 120x60 CM	1
TELEFONO, MODELLI VARI	8
SEDIA CON RUOTE, SEDUTA E SCHIENALE IMBOTTITI CON RIVESTIMENTO IN TESSUTO	8
SEDIA CON RUOTE, SEDUTA E SCHIENALE IN SIMIL PELLE	2
SEDIA, CON SEDUTA E SCHIENALE IMBOTTITI CON RIVESTIMENTO IN TESSUTO	11
CALCOLATRICE ELETTRONICA, MARCA OLYMPIA, MOD. CPD3212E	5
ARMADIO BASSO IN LAMINATO CON N. 4 ANTE, DIM. 247x46xH84 CM	1
LIBRERIA IN LEGNO, DIM. 190x45xH270 CM	1
LIBRERIA IN LAMINATO CON N. 5 RIPIANI, DIM. 90x33xH196 CM	1
DISTRUGGI DOCUMENTI, MARCA HSM, MOD. 225.2	1
BACHECA CON CORNICE IN ALLUMINIO E FONDO IN SUGHERO, VARIE DIMENSIONI	4
TENDA VENEZIANA IN ALLUMINIO PER FINESTRA, N. 4 CON LARG. 107 CM E N. 4 CON LARGH. 154 CM	8

ALLEGATO "A"

MONITOR, MARCA SAMSUNG, MOD. SYNCMASTER 913V	2
PC DESKTOP, MARCA ASUS, COMPLETO DI MOUSE E TASTIERA	1
PC DESKTOP, MARCA WIN BLU, COMPLETO DI MOUSE E TASTIERA	2
MONITOR, MARCA ASUS, MOD. VH197	1
MONITOR, MARCA PHILIPS, MOD. 170S	1
PC DESKTOP, MARCA ASUS	1
MONITOR, MARCA BENQ, MOD. G925HDA	1
ARMADIO IN METALLO TIPO SPOGLIATOIO CON N.3 ANTE, DIM. 105x35xH180 CM	6
SEDIA, MODELLI VARI	2
GRUPPO N. 3 SCRIVANIE CON STRUTTURA IN METALLO E RIPIANO IN LEGNO	1
POLTRONA CON RUOTE, SEDUTA E SCHIENALE IMBOTTITI CON RIVESTIMENTO IN PELLE	1
CASSETTIERA CON RUOTE, CON STRUTTURA IN METALLO E N. 3 CASSETTI IN PLASTICA	1
SCAFFALATURA IN FERRO ZINCATO, COMPOSTA DA: N. 2 MONTANTI DIM. 60xH280 CM, N. 7 RIPIANI DIM. 120x60 CM	1
ARMADIO BASSO IN LAMINATO CON N. 6 ANTE, DIM. 305x47xH90 CM	1
SCRIVANIA CON PENISOLA, CON STRUTTURA IN METALLO E RIPIANO IN LAMINATO	1
POLTRONA CON RUOTE, CON RIVESTIMENTO IN PELLE	10
ARMADIO IN LAMINATO CON N. 4 ANTE GRANDI, N. 2 ANTE PICCOLE, CON ANNESSA LIBRERIA, DIM. COMPLESSIVE 300x45xH300 CM	1
MONITOR, MARCA PHILIPS, MOD. 226V-LED	2
MONITOR, MARCA ASUS, MOD. VS207	1
PC DESKTOP, MARCA ASUS, COMPLETO DI MOUSE E TASTIERA	1
PC DESKTOP ASSEMBLATO, SOFTWARE WINDOWS XP, COMPLETO DI MOUSE E TASTIERA	1
STAMPANTE MULTIFUNZIONE, MARCA RICOH, MOD. AFICIO MP 1900, COMPLETA DI MOBILETTO DI APPOGGIO	1
PC DESKTOP, MARCA HP, MODELLO PROLIANT ML110	1

ALLEGATO "A"

SCRIVANIA CON SOSTEGNI E RIPIANO IN LAMINATO, DIM. 307x80 CM	3
SCRIVANIA IN LEGNO CON N. 2 CASSETTIERE DA N. 4 CASSETTI CIASCUNA, DIM. 220x100 CM	1
TAVOLO CON STRUTTURA E RIPIANO IN LEGNO, DIM. 250x110 CM	1
ARMADIO IN LAMINATO COSTITUITO DA N. 7 MODULI CON N. 3 ANTE CIASCUNO, DIM. 360x48xH300 CM	1
MONITOR, MARCA PHILIPS, MOD. 247E-LED	2
MONITOR, MARCA PHILIPS, MOD. 226V-LED	1
MONITOR, MARCA HANNS-G, MOD. HA191	1
PC DESKTOP, MARCA WIN BLU	3
STAMPANTE MULTIFUNZIONE, MARCA SAMSUNG, MOD. SCX-5835FN	1
STAMPANTE, MARCA BROTHER, MOD. HL5450DN	1
PC DESKTOP, MARCA ASUS, COMPLETO DI MOUSE E TASTIERA	1
STAMPANTE, MARCA SAMSUNG, MOD. ML3310ND	1
MONITOR, MARCA PHILIPS, MOD 170S	1
PC DESKTOP, MARCA HP, MODELLO COMPACT	1
STAMPANTE, MARCA EPSON, MOD. FX-2190	1
GRUPPO N. 4 SCAFFALI IN FERRO ED IN LEGNO, VARIE FORME E DIMENSIONI	1
GRUPPO DI 11 ELETTROUTENSILI (TASSELLATORI, AVVITATORI, FLESSIBILI, MARTELLI, ECC.)	1
GRUPPO ATTREZZATURA MANUALE (GIRATUBI, MARTELLI, SERIE DI CHIAVI, MINUTERIE COMPRESO RELATIVI CONTENITORI, CAVI ELETTRICI, MATERIALE VARIO DI CONSUMO, ECC.), COME DA FOTOGRAFIE ALLEGATE	1
PARANCO A CATENA	1

ALLEGATO "A"

2) IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, ARREDI DI PERTINENZA DEL COMPLESSO PRODUTTIVO DI CAPPELLA CANTONE (CR), OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO

DESCRIZIONE DEL BENE	Q.TA'
IMPIANTI DI LAVORAZIONE INERTI NATURALI (FRANTUMAZIONE, VAGLIATURA), IMPIANTO DI LAVAGGIO AUTOBETONIERE, TRATTAMENTO ACQUE REFLUE, IMPIANTO RECUPERO RIFIUTI SPECIALI NON PERICOLOSI, IMPIANTO DI BETONAGGIO (IL TUTTO COME DA DESCRIZIONE IN PERIZIA), COMPLETI DI GRUPPO PEZZI DI RICAMBIO (RULLI, CINGHIE, RETI PER VAGLIO, ECC.)	1
GENERATORE ELCOS, MOD. GEN POWER A450 ST SS QM, NUMERO 1721, KVA 450	1
GENERATORE ELCOS, MOD. GEN POWER A450 ST SS QM, NUMERO 1725, KVA 450	1
GENERATORE ELCOS, MOD. 9S23M - KVA 350	1
SERBATOIO PER CARBURANTE CON PISTOLA DI EROGAZIONE, MARCA RIGHETTO, MOD. 90, anno 2006, MATRICOLE 6493 E 6494, CAPACITA' 9000 LT / CAD.	2
GRUPPO DI N.2 CISTERNE, DELLE QUALI N.1 IN METALLO E N.1 IN MATERIALE PLASTICO	1
SERBATOIO IN METALLO	1
SERBATOIO IN METALLO	1
CARRO BOTTE	1
SALDATRICE, MARCA CEA, MODELLO TRIARC 406/L	1
CARRELLO PER TRASPORTO BOMBOLE	1
COMPRESSORE MARCA ABAC, HP4, DA LT 270	1
GRUPPO N. 2 GENERATORI ARIA CALDA BIEMMEDUE DEI QUALI: N.1 MOD. SD100, anno 2006, potenza 22.000 kcal/h - N.1 MOD. SD220, anno 2005, potenza 55.000 kcal/h	1
COMPRESSORE MARCA ATLAS COPCO, MOD. GX5	1
BANCO DA LAVORO IN FERRO, COMPRESO DI UTENSILI	1
IDROPULTRICE SOCAF, MOD. SYMBOL SILVER 200/15	1
SCAFFALE COMPLETO DI UTENSILI E PEZZI DI RICAMBIO	1

ALLEGATO "A"

MOTORI ELETTRICI	4
CONTAINER IN METALLO	1
BARACCHE DA CANTIERE MONOBLOCCO, VARIE TIPOLOGIE	5
FRIGORIFERO IGNIS	1
SCALDABIVANDE ELETTRICO, MARCA RANDON & RANDON	1
STAMPANTE STAR SP 298	1
BENNA	1
BARACCA DA CANTIERE IN LAMIERA, COMPLETA DI ELETTROUTENSILI E ATTREZZATURE MANUALI (FLESSIBILI, TRAPANO, AVVITATORE, UTENSILI, GIRATUBI, CHIAVI, MINUTERIE, ECC.)	1
GRUPPO ARREDI PER BARACCA (TAVOLI, SEDIE, SCAFFALATURE, CONDIZIONATORI, ECC.)	1
GRUPPO STRUTTURE IN METALLO-TETTOIE PER DEPOSITO MEZZI ED ATTREZZATURE, PROTEZIONE CISTERNA GASOLIO, ECC. IL TUTTO COME DA FOTOGRAFIE ALLEGATE	1
MONOBLOCCO BAGNI PREFABBRICATI	1
PESA A PONTE PER AUTOMEZZI	1

3) MACCHINARI PIGNORATI, OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO

DESCRIZIONE DEL BENE	Q.TA'
ESCAVATORE CINGOLATO CASE CX 350, targa BG00771, anno 2005, ore di lavoro 16795 circa - OGGETTO DI PIGNORAMENTO MOBILIARE A FAVORE DI "COMBUSTIBILI FERRARI DI FERRARI GIACOMO"	1
ESCAVATORE CINGOLATO HYUNDAI, MODELLO ROBEX 320 NLC-7 - - OGGETTO DI PIGNORAMENTI MOBILIARI A FAVORE DI "COMUNE DI GHISALBA" E "G.R.R. MOTORI S.R.L."	1
DUMPER PERLINI, MODELLO DP.405, N. FABBRICA 972/405/12.02, anno 2002, ore di lavoro 16.200 circa - OGGETTO DI PIGNORAMENTO MOBILIARE A FAVORE DI "QUALITY SYSTEM AUDITORS DI DR. MARASCIULLO PAOLO"	1

4) BENI RESIDUI, NON OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO

DESCRIZIONE DEL BENE	Q.TA'
RIMORCHIO PER TRASPORTO ATTREZZATURE TURISTICHE E SPORTIVE, targa BG028492, anno 1993	1
GRUPPO PC E STAMPANTI IN DISUSO	1
MOLA A 2 TESTE CON PIEDISTALLO	1
GRUPPO N. 3 COMPRESSORI ARIA DA LT 270 CIRCA	1
CASSONE IN METALLO PORTA ATTREZZI, MARCA BUTTI, MODELLI VARI	1
CARRELLO PORTAUTENSILI IN FERRO CON N. 2/3 RIPIANI	2
AUTOCARRO FIAT, MOD. 100 F13, TARGA 634026BG, anno 1988, COMPLETO DI CISTERNA	1
MARTELLO DEMOLITORE PER ESCAVATORE	1
MONITOR, MARCA SAMSUNG, MOD. SYNCMASTER 913V	1
MONITOR, MARCA LG, MOD. L1719S	1
DISTRUGGI DOCUMENTI, MARCA HSM, MOD. 412.2	1
SERBATOIO IN METALLO	1
STAMPANTE BROTHER MOD. HL-1450	1

5) IMPIANTI FISSI DI PERTINENZA DEL COMPLESSO PRODUTTIVO DI GHISALBA (BG), OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO

DESCRIZIONE DEL BENE	Q.TA'
IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE E SELEZIONE INERTI NATURALI E IMPIANTO DI TRATTAMENTO DELLE ACQUE REFLUE DELL'IMPIANTO E SELEZIONE DEGLI INERTI	1
IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI CALCESTRUZZO	1
IMPIANTO DI LAVAGGIO DELLE AUTOBETONIERE	1
IMPIANTO DI LAVAGGIO DEGLI PNEUMATICI E PESA A PONTE	1
	TOTALE

6) TERRENI ED IMMOBILI

Catasto dei Terreni				Comune di				GHISALBA		
Foglio	Particella	Pos.	Qualità	Classe	Superficie (mq)		Reduz.	Rendita comitale	Rendita agrona	
9	617	AA	SEMINATIVO	2	01	16	00	I3A	32,95 Euro	59,91 Euro
		AB	SEM IRR ARB	3	00	85	10	I3A	37,36 Euro	68,12 Euro
9	627		SEM IRR ARB	3	00	81	40	I3A	35,73 Euro	65,16 Euro
9	3102		SEM IRR ARB	3	00	07	70	I3A	3,38 Euro	6,16 Euro
9	4474		SEM IRR ARB	3	02	34	10	I3A	102,77 Euro	187,40 Euro
9	4476		SEM IRR ARB	3	00	05	20	I3A	2,28 Euro	4,16 Euro
9	4477		SEM IRR ARB	3	00	00	60	I3A	0,26 Euro	0,48 Euro
9	4479		SEM IRR ARB	3	00	23	70	I3A	10,40 Euro	18,97 Euro
9	294		BOSCO CEDUO	U	00	02	50		0,52 Euro	0,08 Euro
9	626		SEMINATIVO	2	02	95	50	I3A	83,94 Euro	152,61 Euro
9	630		SEM IRR ARB	3	01	86	10	I3A	81,70 Euro	148,97 Euro
9	631		SEM IRR ARB	3	01	24	40	I3A	54,61 Euro	99,58 Euro
9	632		SEM IRR ARB	3	00	77	80	I3A	34,15 Euro	62,28 Euro
9	640		SEMINATIVO	2	02	68	00	I3A	76,13 Euro	138,41 Euro
9	641		SEMINATIVO	2	02	22	60	I3A	63,23 Euro	114,96 Euro
9	642		SEM IRR ARB	3	01	51	60	I3A	66,55 Euro	121,36 Euro
9	643		BOSCO CEDUO	U	00	02	90		0,60 Euro	0,09 Euro
9	645		SEMINATIVO	2	00	14	50		7,11 Euro	7,49 Euro
9	648		SEM IRR ARB	3	00	43	20	I3A	27,74 Euro	50,59 Euro
9	1205		SEM IRR ARB	3	00	46	90	I3A	20,59 Euro	37,54 Euro
9	1227		SEM IRR ARB	3	02	95	50	I3A	129,72 Euro	236,55 Euro
9	4007		SEMINATIVO	2	04	72	40	I3A	134,19 Euro	243,97 Euro
TOTALE					27	77	70			

Catasto dei Fabbricati			Comune di		GHISALBA (BG) via Provinciale		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	6	4480	1	D/7			Euro: 15.658,00
	6	4480	2	D/1			Euro: 390,00
	6	4480	3	Area urbana		1670 mq	

Catasto dei Terreni			Comune di		CASTELLEONE (CR)		
Foglio logico	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Rendita comitale	Rendita agrona	
46	124	Seminativo irriguo	1	10400 mq	Euro 94,00	Euro 104,74	
46	126	Seminativo irriguo	2	9500 mq	Euro 68,69	Euro 88,31	

ALLEGATO "A"

46	128	Bosco misto	U	200 mq	Euro 0,31	Euro 0,06
46	130	Seminativo irriguo	2	8010 mq	Euro 57,92	Euro 74,46

Catasto dei Terreni		Comune di		FORMIGARA (CR)		
Foglio logico	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
11	21	Seminativo	2	24600 mq	Euro 82,58	Euro 101,64
11	110	Seminativo	2	4500 mq	Euro 15,11	Euro 18,59
11	251	Seminativo	2	4910 mq	Euro 16,48	Euro 20,29
11	253	Fabbricato rurale		422 mq	Euro 0,00	Euro 0,00
11	254	Seminativo	2	12527 mq	Euro 42,05	Euro 51,76
11	256	Seminativo	2	13594 mq	Euro 45,63	Euro 56,17

8) GIACENZE DI MAGAZZINO

DESCRIZIONE DEL BENE	Q.TA' MC
FINE PLASTICO	23.430
FONDO CAVA	92.320
AGGREGATI RICICLATI	19.650
SABBIA	1.720
GHIAIA	755

