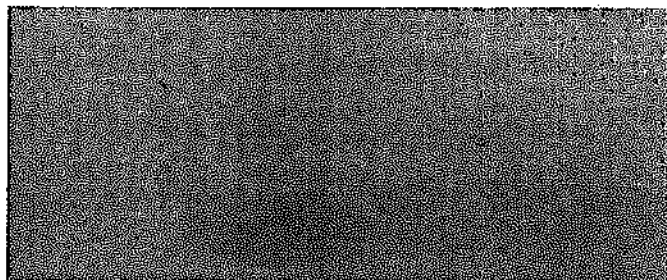


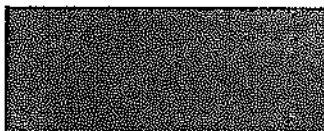
[REDACTED]

Tribunale di BERGAMO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



Giudice Delegato:

Curatore:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI E BENI MOBILI

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**
Codice Fiscale: MCHRR75P64H910V
Partita IVA: 03156370169
Studio in: Via Molino di Sopra n. 3 - 24030 Paladina (BG)
Email: micheli_roberta@alice.it
Pec: roberta.micheli@geopec.it



Geom. Roberta Micheli

Indice

1	GENERALITÀ E PREMESSE	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	4
1.3	L'individuazione dei beni immobili oggetto di valutazione	4
1.4	Il criterio di stima per i beni immobili	5
2	CAPANNONE INDUSTRIALE SITO A TELGATE (BG)	6
2.1	L'identificazione catastale	6
2.2	Confini	6
2.3	Stato di possesso	6
2.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche	7
2.5	La provenienza	11
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	11
2.7	La descrizione	12
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	19
3	COMPENDIO INDUSTRIALE E TERRENI PERTINENZIALI SITI IN THIENE (VI)	21
3.1	L'identificazione catastale	21
3.2	Confini	22
3.3	Stato di possesso	23
3.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche	23
3.5	La provenienza	25
3.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	26
3.7	La descrizione	26
3.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	35
4	I BENI MOBILI	37
4.1	L'individuazione	37
4.2	Stato di possesso	38
4.3	Il criterio di valutazione e la valorizzazione	38
5	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	40

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore della Liquidazione Giudiziale è stato affidato alla sottoscritta, l'incarico di provvedere alla valutazione dei beni immobili e mobili in capo alla Società

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

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

- i titoli di provenienza;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- i contratti di locazione;
- gli strumenti di governo del territorio dei comuni interessati;
- i permessi e le autorizzazioni edilizie;
- l'elenco dei cespiti oggetto del contratto di locazione commerciale con la società [REDACTED];
- i preventivi di spesa per la rimozione dell'amianto e la sostituzione della copertura del compendio di Thiene (VI).

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

1.3 L'individuazione dei beni immobili oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

1.4 Il criterio di stima per i beni immobili

Si è adottato il metodo "*sintetico-comparativo*" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si precisa che non è stato eseguito il rilievo completo degli immobili ma che sono state verificate le misure/quote riportate negli elaborati relativi agli ultimi titoli autorizzativi.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non

[REDACTED]

essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;

- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre, il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

2 CAPANNONE INDUSTRIALE SITO A TELGATE (BG)

2.1 L'identificazione catastale

Quota 1/1 di piena proprietà di fabbricato industriale con appartamento del custode sito in Telgate (BG), censito a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di **TELGATE (BG)**

NCEU, foglio 2, Via Ponte Gobbo n. 12:

- Mapp. **1467/1**, piano T-1, categoria D/7, RC Euro 51.070,00;
- Mapp. **1467/2**, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, RC Euro 419,62.

2.2 Confini

In unico corpo: mapp. 377, torrente, Via Ponte Gobbo, Via Colleoni, mapp. 2663; mapp. 2662.


2.3 Stato di possesso

Contratto di locazione commerciale stipulato con la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], riguardante sia la parte immobiliare che mobiliare, sottoscritto in data 30.11.2017, durata 6 anni con tacito rinnovo di sei anni in sei anni, a decorrere dal 01.12.2017. Canone di locazione annuale € 140.000,00 di cui € 3.000,00 riferibile alla porzione abitativa. Registrato a Bergamo il 13.12.2017 al n. 010669 serie 3T e al n. 010671 serie 3T.

2.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche:

A seguito di accesso agli atti inoltrato al Comune di Telgate (BG), è stato possibile consultare le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 795 del 1972 – Licenza di costruzione n. 795 Reg. Costr. rilasciata il 31 agosto 1972 per la costruzione di un capannone in Via Ponte Gobbo;
- Certificato di agibilità – pratica edilizia n. 795 – per capannone uso deposito rilasciato in data 30.03.1973 (n. 3 campate, mq 1400);
- Pratica Edilizia n. 910 del 1973 – Licenza di costruzione n. 910 Reg. Costr. rilasciata il 10 agosto 1973 per la costruzione di un capannone industriale e civile abitazione;
- Autorizzazione di abitabilità di casa – licenza di costruzione 910 del 1008.1973 – rilasciata in data 05.12.1975;
- Pratica Edilizia n. 1119 del 1976 – Licenza di costruzione n. 1119 Reg. Costr. rilasciata il 12 febbraio 1976 per l'ampliamento della cabina elettrica e la formazione di alcune tramezze nel capannone esistente per ricavare nuovi uffici;
- Pratica Edilizia n. 1431 del 1979 – Concessione edilizia con contributo n. 1431 Reg. Costr. rilasciata il 27 marzo 1979 per l'ampliamento del capannone industriale;
- Pratica Edilizia n. 1497 del 1980 – Concessione edilizia con contributo n. 1497 Reg. Costr. rilasciata il 12 febbraio 1980 per l'ampliamento del capannone industriale;
- Pratica Edilizia n. 2053 del 1987 – Concessione edilizia con contributo n. 2053 Reg. Costr. rilasciata il 3 marzo 1988 per l'ampliamento del laboratorio, uffici, abitazione;
- Richiesta certificato di agibilità – Pratica edilizia n. 2053) protocollata in data 13.03.2001 prot. 1370;
- Opere interne – comunicazione di inizio lavori prot. 1743 del 22.03.1995: redistribuzione servizi igienici per le maestranze;

- 
- Pratica Edilizia n. 2730 del 1995 – Concessione edilizia con contributo n. 2730 Reg. Costr. rilasciata il 28.09.1995 per l'ampliamento degli uffici all'interno del capannone;
 - Pratica Edilizia n. 2730/V del 1996 – Concessione edilizia con contributo in variante n. 2730/V Reg. Costr. rilasciata il 3 ottobre 1996 – variante 1;
 - Certificato di licenza d'uso (Agib.) prot. n. 6493 CE 2730V/96 e 2730/95, uffici piano terreno, vani 6, mq.560,00;
 - Pratica Edilizia n. 2793 del 1996 – Concessione edilizia per opere minori n. 2793 Reg. Costr. rilasciata il 29.08.1996 per formazione servizi igienici nel complesso produttivo;
 - Pratica Edilizia n. 3030 del 2000 – Concessione edilizia gratuita n. 3030 Reg. Costr. per installazione n. 3 silos metallici rilasciata il 17.05.2002 – DINIEGO E NON REALIZZATI;
 - opere minori n. 2793 Reg. Costr. rilasciata il 29.08.1996 per formazione servizi igienici nel complesso produttivo;
 - CILA per sostituzione copertura in eternit trasmessa al SUAP di Telgate in data 22.06.2022 – porzione della copertura.

Si dichiara la non conformità catastale ed edilizia del complesso produttivo per quanto di seguito elencato:

- zona uffici piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni;
- zona uffici piano primo: diversa distribuzione interna degli spazi;
- zona depositi: diversa posizione e demolizione blocco bagni lato nord 2^a campata, diversa posizione delle pareti divisorie interne;
- tamponamento portoni lato nord 3^a campata;
- demolizione locale ripostiglio zona centrale;
- demolizione blocco bagni angolo sud 5^a campata;
- demolizione tamponamenti zona pesa;
- realizzazione passaggi interni tra le varie campate;
- diversa dimensione della cabina elettrica (indicata correttamente sulle tavole della C.E. 3030/2002 ma non sulla scheda catastale);
- realizzazione porta antincendio lato est;
- realizzazione vasca antincendio e locale pompe, esterni;

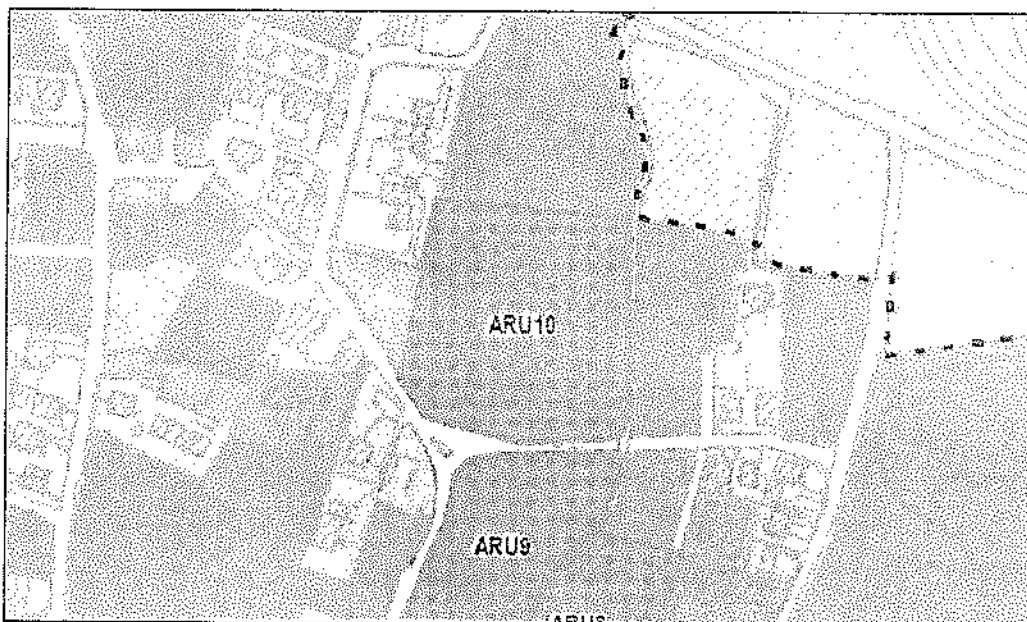
- si segnalano lievi differenze relative alle misurazioni interne dei locali.

Sarà necessario quindi, vista la quantità di pratiche edilizie relative al compendio e le diverse epoche di realizzazione delle porzioni immobiliari, procedere con il rilievo completo dell'immobile e la predisposizione di idonea pratica in sanatoria.

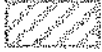
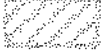

Ad oggi è impossibile eseguire il rilievo completo per l'attività svolta dal locatario e per la merce stivata all'interno ed all'esterno dell'immobile.

Dal punto di vista urbanistico la proprietà risulta inserita nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Telgate (BG) in Ambiti della rigenerazione urbana - ARU - art. 52 delle NTA del Piano delle Regole e art. 19 delle NDA del Documento di Piano.

Stralcio tavola PR 01 - Azionamento



Legenda

Modalità di attuazione	
	Ambiti da assoggettare a PCC
	Piani attuativi in corso di attuazione
	Ambiti della rigenerazione urbana - ARU

A.R.U. MIX RESIDENZIALE – Scheda specifica

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA (A.R.U.)	ubicazione	PR. CANTO CONVENIZIONE (A.R.U.)	DIMENSIONAMENTO					Anziosità (A.R.U.)	COSTA DI COSTRUZIONE (A.R.U.)	Anziosità (A.R.U.)	DOTAZIONE STRADINALE (A.R.U.)
			SL max	IT min	IT max	SL min	SL max				
A.R.U. 10/04/01	Via Ponte Gobbe	Dir. convenzionato	14,122	0,80	2,10	11,458	13,754	Individuale	20%	15%	3%

PRESCRIZIONI e LEVE RIGENERAZIONE

Intervento diretto DIR/convenzionato CONV

CONV: obiettivo pubblicitario della cessione delle aree all'AC miglioramenti spondale - possibilità di applicare l'istituto compensativo di Piano: istituto del trasferimento volumetrico - realizzazione servizi edonistici (applicazione norme Documento Invarianza Idraulica) - parcheggi di quartiere. Previsto il recupero di Verde Pubblico con superficie > mq. 2.500 ai fini del BES (miglioramento del consumo di suolo)

Art. PAR 34 REGOLE GENERALI

I tessuti residenziali devono essere destinati all'abitare che costituisce la destinazione d'uso prevalente.

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea.

Altre destinazioni d'uso compatibili non potranno superare il 49% della SL, ad esclusione:

- degli edifici monofunzionali, puntualmente sottoesentati e che potranno prescindere da tale limite percentuale;
- delle aree ricadenti negli ambiti soggetti a "Permesso di Costruire Convenzionato - PCC" e negli "Ambiti di Rigenerazione Urbana - ARU" le cui regole sulla destinazione d'uso prevalente, compatibili ed escluse sono oggetto di specifica disciplina.

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di pregiudizio alla preminente funzione residenziale per: sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante relazione tecnica, redatta a cura del richiedente, che comprenda eventuali approfondimenti previsti da specifiche normative (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.);
- gli alberghi e le attività ricettive (anche in edifici monofunzionali);
- le attività associative, assistenziali e i luoghi della cultura (anche in edifici monofunzionali);
- le attività terziarie-direzionali-produzione innovativa purché con SL non superiore a 200 mq;
- magazzini, depositi e laboratori artigianali di servizio purché con SL non superiore a 200 mq;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 100 di SL, a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici o di uso pubblico regolati da Piano dei servizi sono sempre ammessi.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- le attività produttive non innovative;
- le nuove attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq che determinino un cambio d'uso (tranne nel caso di interventi di rigenerazione urbana e di valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione, ai Piani terra degli edifici);
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole;
- le attrezzature e/o centri culturali per l'esercizio del culto o della professione religiosa, sale di preghiera, scuole di religione.

Nei casi di attività e/o edifici produttivi e/o terziari ricadenti nei tessuti residenziali del presente articolo alla data di adozione del nuovo PGT gli interventi ammessi sono solo la manutenzione ordinaria (MC) e la manutenzione straordinaria (MS). In caso di interventi di (MC) e/o (MS) il proponente dovrà comunque dimostrare la compatibilità dell'attività alle normative in materia di sicurezza, rumori, vibrazioni ed emissioni.

In caso di eccezione dell'attività produttiva e/o terziaria, questa - se non conforme alle norme di seguito indicate, non potrà essere sostituita da altra e l'immobile dovrà essere ridedicato all'uso consentito dalla specifica zona urbanistica.

Art. PdR 52

PROMOZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE E BONUS INCENTIVANTI

In attuazione dell'art 8, punto 2, lett. e-quinquies) della LR 12/05 (come integrata dall'art. 3, comma 1, lettera f), legge reg. n. 18 del 2019) il Documento di Piano ha individuato gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale.

In ottemperanza all'art 10, punto 1, lett. e-bis) della LR 12/05 (come integrata dall'art. 3, comma 1, lettera f), legge reg. n. 18 del 2019) il Piano delle Regole ha allestito lo specifico elaborato denominato "Carta del consumo di suolo" dove sono state individuate e quantificate, tra le altre, le aree e le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonifica, degradate, inaffidate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana.

Queste ultime, denominate "Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)" sono state oggetto della specifica disciplina all'art 19 della NDA del Documento di Piano

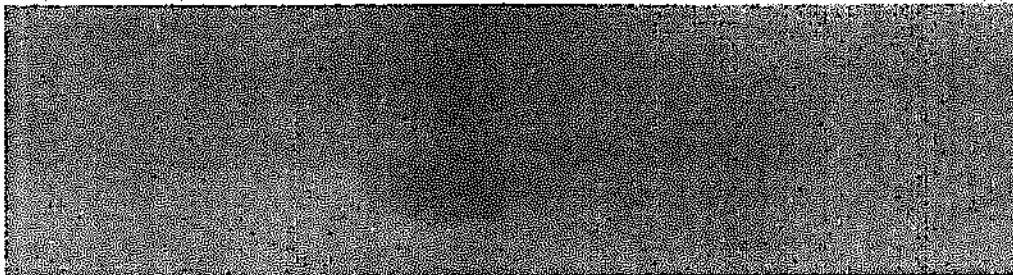
Inoltre, al fine di recepire le disposizioni regionali che hanno introdotto "BONUS" volumetrici e agevolazioni contributive per interventi di rigenerazione del tessuto urbano consolidato, la TAVOLA "PGT04_ambiti di esclusione art 11 comma 5 LR 12_05" individua gli ambiti territoriali esclusi dall'applicazione degli incentivi declinati nel dettaglio con le DGR n°3508/2020 e n°3509/2020.

Tali ambiti territoriali sono nello specifico: i Nuclei di antica formazione (NAF); gli Ambiti di rigenerazione urbana (ARU); gli Ambiti di Trasformazione (AT); i Piani Attuativi (PA) esistenti e in corso di attuazione; gli Ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC); gli edifici sparsi negli ambiti agricoli e assimilabili.

n.b.: leggere attentamente quanto riportato nell'art. PdR 34 in caso di cessazione di attività produttiva e/o terziaria.

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle Norme del Piano delle Regole e del Documento di Piano.

2.5 La provenienza



2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 21.01.2026 i beni risultano gravati da:

- Ipoteca legale nn. 8318/1260 del 4.03.2015 (atto del 2.03.2015 n. 1065 Repertorio Equitalia Nord S.p.A. di Milano);

a favore: "EQUITALIA NORD S.P.A." con sede in Milano, domiciliata a Bergamo, Via Andrea Moretti, n. 11;

contro: 

somma iscritta: Euro 10.266.245,88;

[REDACTED]

somma capitale: Euro 5.133.122,94;

- **Ipoteca conc.amministrativa / riscossione** nn. 44465/7680 del 10.10.2016 (atto del 7.10.2016 n. 1573 Repertorio Equitalia Servizi di Riscossione SpA di Roma);

a favore: "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA" con sede a Roma, domiciliata a Bergamo, Via Andrea Moretti n. 11;

contro: [REDACTED];

somma iscritta: Euro 27.860.453,62;

somma capitale: Euro 13.930.226,81.

2.7 La descrizione

Trattasi di insediamento produttivo con accesso carrabile e pedonale da Via Ponte Gobbo n.12, costituito da:

- Zona uffici principale – piano terra – attualmente composta da ingresso e corridoi, n. 10 uffici/sale, n. 3 antibagni e bagni – termoautonoma con caldaia posizionata in apposito locale – condizionamento - stato conservativo normale.
- Zona uffici– piano primo – attualmente non utilizzata, composta da ingresso, n. 5 uffici/sale, n. 1 antibagno, n. 2 bagni, balcone – stato conservativo pessimo.
- Appartamento del custode – piano primo – attualmente utilizzato come ufficio e composto da n. 4 locali, disimpegno, bagno e balcone – termoautonoma con caldaia posizionata in apposito locale – condizionamento - stato conservativo normale.
- Depositi: magazzini a più campate con n. 2 blocchi spogliatoi/bagni, il primo in prossimità della 1^campata lato nord, il secondo in prossimità della 5^ campata lato sud, con pavimentazione in battuto di cemento in condizione generalizzata mediocre - stato conservativo da adeguare.
- Blocco spogliatoi/ripostigli/centrale termica: piano terra, posto nella seconda campata parte sud del fabbricato – stato conservativo normale.
- Cabina elettrica: posta a nord-est del fabbricato.
- Vasca antincendio e locale pompe – posti a nord del compendio.
- Area esclusiva sui quattro lati completamente recintata – da adeguare.

I fabbricati sono stati realizzati in epoche differenti (ampliamenti), dal 1972 in avanti:

Struttura capannone 1972 – pilastri in ferro, tamponamenti in prismi, pavimenti in cemento.

Struttura capannone 1973 – pilastri e travi in c.a. per il capannone, soletta in laterizio e c.a. per la casa.

Struttura capannone 1979 – strutture verticali metalliche con tamponamenti in prismi, strutture orizzontali metalliche, pavimenti in battuto di cemento.

Struttura capannone 1980 – strutture prefabbricate, pavimenti in battuto di cemento.

L'intero complesso è stato realizzato con copertura in amianto: nel 2022 è stata sostituita una porzione di copertura di circa mq 3.000,00, relativa alla parte produttiva.

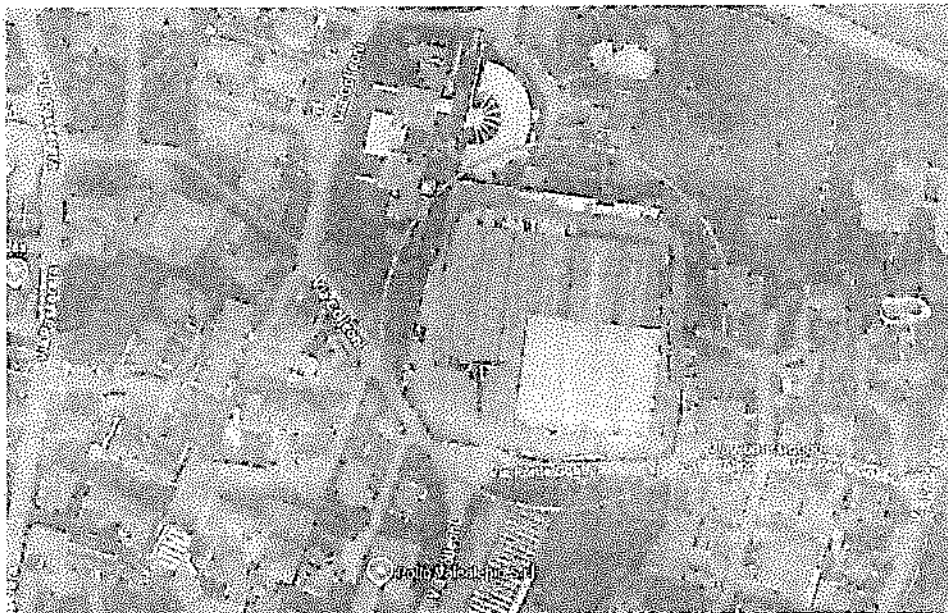
La nuova copertura è stata realizzata con struttura metallica prefabbricata (travi reticolari e arcarecci), con pannelli sandwich e lucernari in polycarbonato.

Impianti attualmente presenti nei depositi: impianto elettrico ed impianto sprinkler.

Portoni: manuali in ferro

Pesa a ponte interrata con piano di pesatura in cemento.

Vista aerea



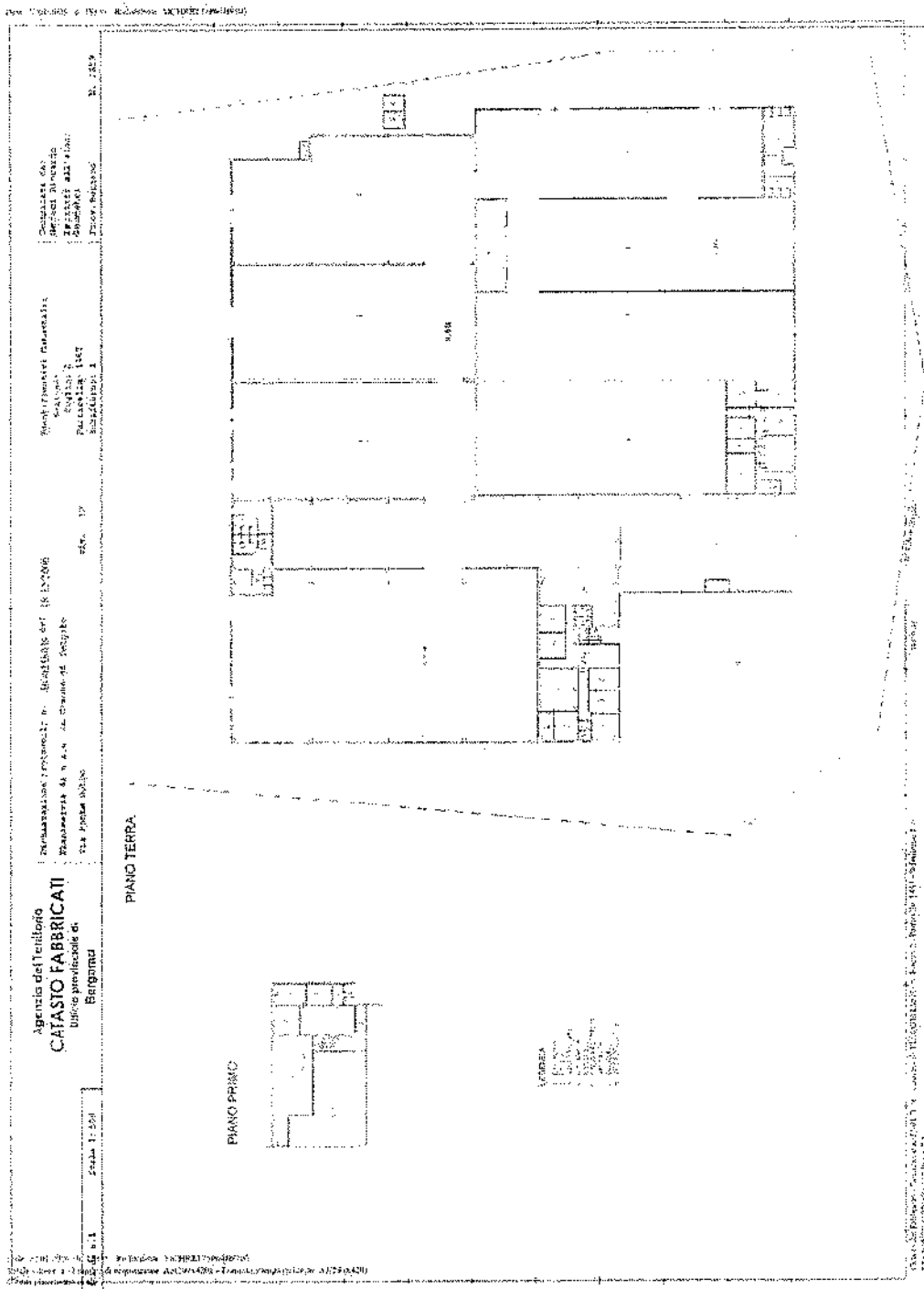
A seguire la cartografia catastale.



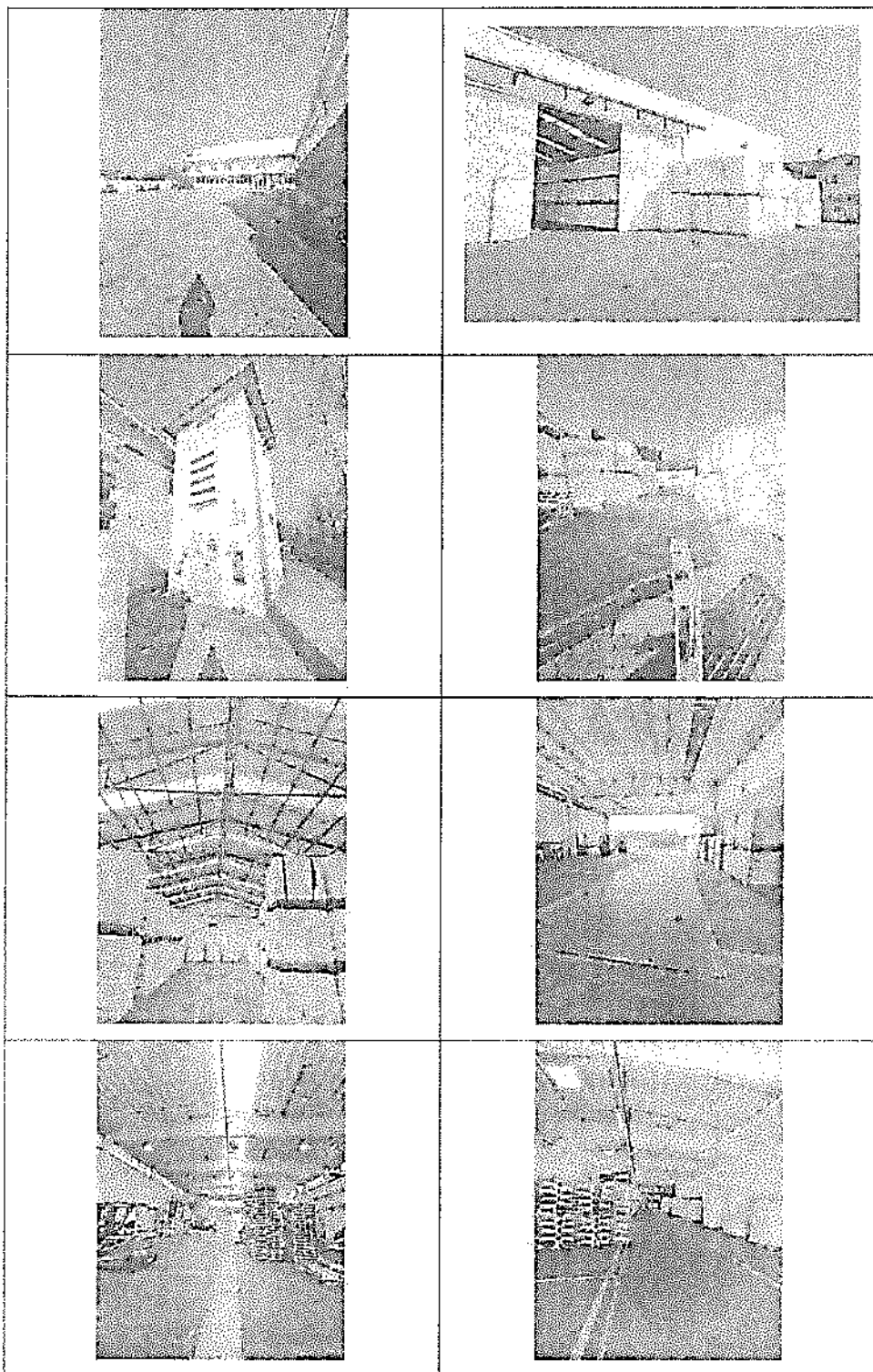
ESTRATTO DI MAPPA



PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 2 MAPP. 1467 SUB. 1

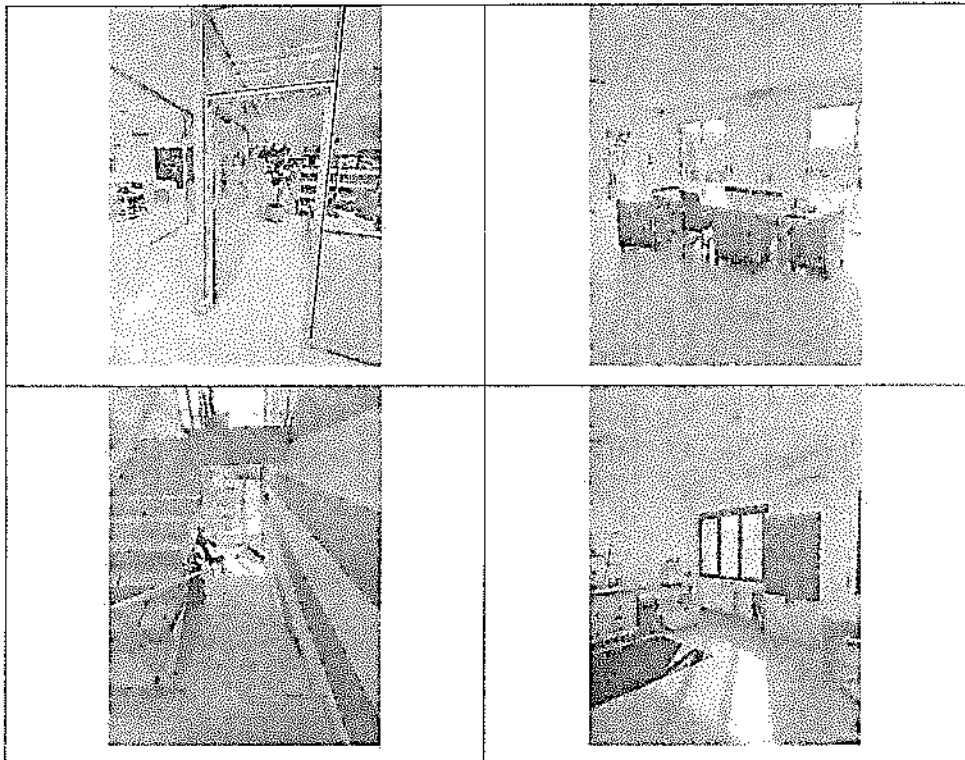


Documentazione fotografica





Uffici e appartamento attualmente adibito ad ufficio



Parte uffici non ristrutturata



2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici reali desunte dagli elaborati catastali: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciale. Per gli immobili a destinazione PRODUTTIVA, vengo applicati di seguenti coefficienti di omogeneizzazione e di stato d'uso:

Coefficienti omogeneizzazione

<i>Destinazione</i>	<i>Coeff.</i>
Aree scoperte (secondo i criteri adottati dall'Agenzia delle Entrate)	0,10
Porticati	0,30
Superficie principale	1,00
Locali tecnologici	0,70
Spazi accessori, servizi e spogliatoi	0,90
Uffici all'interno del sito produttivo	1,30
Appartamento in complesso produttivo	1,30
Tettoia strutturale in cemento armato	0,50
Tettoia in carpenteria metallica	0,40

Coefficienti relativi allo "stato d'uso"

<i>Condizioni</i>	<i>Coeff.</i>
Ottimo	1,10
Buono	1,00
Buono da adeguare	0,90
Discreto	0,80
Discreto da adeguare	0,70
Mediocre	0,60
Pessimo	0,50

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito Borsino immobiliare.it – ZONA CENTRALE/CENTRO ABITATO: magazzini valore min €/mq 220,00, valore max €/mq 407,00;
- l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, fornisce per la categoria PRODUTTIVA, solo i valori attribuibili ai laboratori ;

Tipologia		Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
Laboratori	Normale	445	530	L		2,8	4,2	N			

Valore attribuito al compendio immobiliare:

Descrizione	Sup. mq	Coeff. omog.	Coeff. stato	Sup. ragg. mq	Valore unit. €/mq	Valore tot. €
Depositi	7.626,47	1,00	0,70	5.338,53	335,00	1.788.407,22
Uffici PT	356,29	1,30	1,00	463,18	335,00	155.164,30
Uffici P1	213,43	1,30	0,50	138,73	335,00	46.474,36
Appartamento in complesso produttivo	122,61	1,30	1,00	159,39	335,00	53.396,60
Balcone	37,19	0,30	1,00	11,16	335,00	3.737,60
Cabina elettrica	12,25	0,70	0,70	6,00	335,00	2.010,84
Area esclusiva, circa	6.040,00	0,10	0,90	543,60	335,00	182.106,00
Somma €						2.231.296,98

A cui dedurre:

- x. riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti etc) -15% € 334.694,55
- xx. costi medi stimati per la sostituzione della copertura in amianto dei capannoni ed il relativo smaltimento, compreso l'allestimento di cantiere, la predisposizione del piano di lavoro secondo normativa vigente, eventuali spese per redazione pratica ENEA per detrazioni € 350.000,00
- xxx. spese per sanatoria edilizia da verificare con l'Ufficio Tecnico comunale, comprese spese tecniche, oneri comunali, spese istruttorie, sanzioni, diritti vari, costi catastali per l'aggiornamento delle planimetrie, rilievi, oneri derivanti dalla necessità di collaudi,

- mappale 325 di are 4.73, INCOLT STER.

➤ Quota 110/130 di piena proprietà di terreni

CT, foglio 8:

- mappale 239 di are 2.66, SEMINATIVO, classe 4, RD € 1,37 RA € 0,96;

- mappale 240 di are 2.66, SEMINATIVO, classe 4, RD € 1,37 RA € 0,96;

- mappale 244 di are 0.60, SEMINATIVO, classe 4, RD € 0,31 RA € 0,22;

- mappale 245 di are 0.60, SEMINATIVO, classe 4, RD € 0,31 RA € 0,22;

- mappale 248 di are 1.37, SEMINATIVO, classe 4, RD € 0,71 RA € 0,50;

- mappale 249 di are 1.36, SEMINATIVO, classe 4, RD € 0,70 RA € 0,49;

- mappale 250 di are 4.13, SEMINATIVO, classe 4, RD € 2,13 RA € 1,49;

- mappale 262 di are 0.14, SEMINATIVO, classe 4, RD € 0,07 RA € 0,05;

- mappale 264 di are 0.72, SEMINATIVO, classe 4, RD € 0,37 RA € 0,26.

Si dichiara la non conformità catastale ed edilizia del complesso produttivo per quanto di seguito elencato:

- zona uffici piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni;
- non esiste alcuna separazione fisica tra il mapp. 241 sub. 1 ed il mapp. 233.

Sarà necessario quindi procedere con il rilievo completo dell'immobile e la predisposizione di idonea pratica in sanatoria.

Vista aerea



3.2 Confini

- Immobili appartenenti al foglio 8, in un unico corpo (con interposti i mappali 236, 260, 243, 251 e 252): mappali 298, 377, 436, 331, 265, 246, 261, 263, 247 tutti del

[REDACTED]

foglio 8, 325, 322, 324 e 180 tutti del foglio 9;

- Terreni al foglio 9, mappali 322, 324 e 325 in un sol corpo: mappali 241, 253, 254, 255, 250, 264, 247, 268 tutti del foglio 8, strada, mappali 172, 235 e 180 tutti del foglio 9.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

3.3 Stato di possesso

Contratto di locazione commerciale stipulato con la Società [REDACTED] società unipersonale con sede in Thiene (VI), riguardante l'immobile sito in [REDACTED] Foglio 8 mapp. 233 e Foglio 8 mapp. 241 sub. 1, sottoscritto in data 13/11/2018, durata 6 anni con tacito rinnovo di sei anni in sei anni, a decorrere dal 01.01.2019. Canone di locazione annuale € 16.800,00 (per i primi 8 anni) e € 36.960,00 dal nono anno in poi. Registrato a Bassano del Grappa il 15.11.2018 al n. 006145 serie 3T.

Contratto di locazione commerciale stipulato con la Società [REDACTED] società unipersonale con sede in [REDACTED], riguardante l'immobile sito in Thiene (VI) Foglio 8 mapp. 234 e Foglio 8 mapp. 241 sub. 2, terreni Foglio 8 mapp. 253, 254, 255, 256, 299, 300, 239, 240, 244, 245, 248, 249, 250, 262, 264, Foglio 9 mapp. 322, 324, 325, per le quote di proprietà, sottoscritto in data 12.12.2019, durata 6 anni con tacito rinnovo di sei anni in sei anni, a decorrere dal 01.01.2020. Canone di locazione annuale € 16.800,00 (per i primi 6 anni) e € 30.240,00 dal settimo anno in poi. Registrato a Bassano del Grappa il 17.12.2019 al n. 006959 serie 3T.

3.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

L'accesso agli atti al Comune di Thiene ha accertato le autorizzazioni edilizie di seguito elencate.

Beni immobili al mapp. 233 ed al mapp. 241 sub. 1

Concessione Edilizia n. 173/80 rilasciata in data 16.12.1980 per costruzione capannone industriale.

Concessione Edilizia in variante n. 173/80/V rilasciata in data 30.07.1981.

Certificato di agibilità rilasciato in data 05.08.1981 n. 173/80.

Concessione Edilizia n. 130/81 rilasciata in data 02.09.1981 per la costruzione di due capannoni industriali.

Concessione Edilizia n. 130/81/V rilasciata in data 11.11.1982 per l'erezione di muri divisorii interni e spostamento di alcuni fori posti sul prospetto.

Certificato di agibilità Fabbricato industriale parte A rilasciato in data 17.09.1982.

Concessione Edilizia n. 269/83 rilasciata in data 09.11.1983 per realizzazione divisorio interno.

CILA per modifica recinzione esistente e ripristino inoltrata al SUAP in data 21.12.2018, pratica S2018_E1_1988.

Bene immobile al mapp. 241 sub. 2

Concessione Edilizia n. 79/84/1 rilasciata in data 08.05.1984.

Concessione Edilizia n. 184/84/1 rilasciata in data 28.08.1984.

Certificato di agibilità rilasciato in data 20.03.1985.

Bene immobile al mapp. 234

Concessione Edilizia n. 173/80 rilasciata in data 16.12.1980 per costruzione capannone industriale.

Concessione Edilizia in variante n. 173/80/V rilasciata in data 30.07.1981.

Certificato di agibilità rilasciato in data 05.08.1981 n. 173/80.

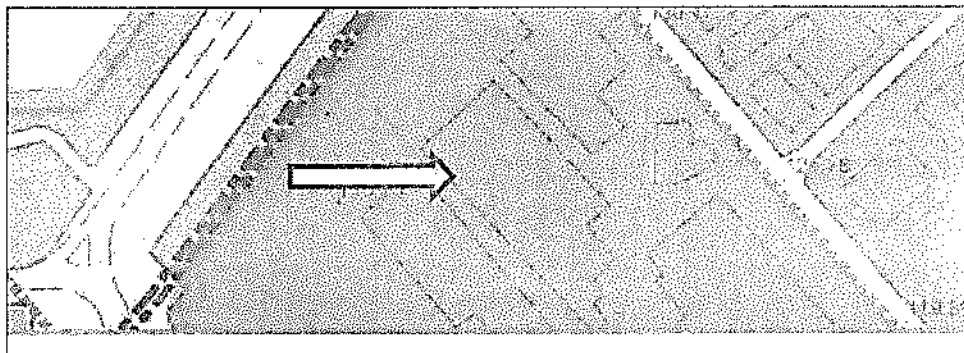
Concessione Edilizia n. 130/81 rilasciata in data 02.09.1981 per la costruzione di due capannoni industriali.

Concessione Edilizia n. 130/81/V rilasciata in data 11.11.1982 per l'erezione di muri divisorii interni e spostamento di alcuni fori posti sul prospetto.

Certificato di agibilità Fabbricato industriale parte A rilasciato in data 17.09.1982.

Dal punto di vista urbanistico il compendio produttivo risulta inserito nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Thiene (VI) in Zona D2 - Tessuto produttivo, artt. 63,5,6 delle Norme Tecniche Operative.

Stralcio tavola 61 - Piano degli Interventi - Intero territorio comunale nord



Legenda

ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMogeneo (Z.T.O.)	
	ZONA A - CENTRO STORICO (Art. da 24 a 54)
	ZONA B e C - TESSUTO RESIDENZIALE (Art. 61, 65)
	ZONA R - AREE PROGETTO DI RIGUALFICAZIONE E RICONVERSIONE (Art. 16)
	ZONA GS e VP - GIARDINI E GIORNI VERDE PRIVATO (Art. 18)
	ZONA D2 - TESSUTO PRODUTTIVO (Art. 63, 64)
	ZONA D3 - TESSUTO PER ATTIVITA' TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI (Art. 63, 64, 66)
	ZONA D4 - TESSUTO PER ATTIVITA' LEGATE AL TURISMO E TEMPO LIBERO (Art. 65, 66)
	ZONA Z - TESSUTO AGRICOLO (Art. da 68 a 73)
	ZONA F - AREE PER L'ISTITUZIONE (1) (Art. 74)
	ZONA F - AREE PER ATTIVITA' DI INTERESSE COMUNE (2) (Art. 74)
	ZONA F - AREE ATTREZZATE A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT (V) (Art. 74)
	ZONA M - AREE PER PARCHIEGGIO (P) (Art. 74)

Art. 63 Z.T.O. "D2" TESSUTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

NORME COMUNI

In tali zone sono ammesse le funzioni di carattere produttivo comprendente l'avanzato spazio per l'esposizione e la vendita di prodotti di propria produzione e/vi prodotti (spacci). Sono ammesse inoltre:

- le attività di servizio quali pubblici esercizi, edicole, tabacchi, uffici postali, sportelli bancari;
- le attività direzionali, le attività commerciali ad'ingrosso e i depositi senza vendita diretta;
- le medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq. per le seguenti tipologie di prodotti:
 - mobili;
 - autoveicoli e motocicli;
 - calzature;
 - materiali edili;
 - legnami;

Gli standard a verde e parcheggio relativi alle attività produttive, commerciali e direzionali sono quelli specificati nella tabella contenuta nell'art. 6 della presente N.T.O. Lo standard a parcheggio, per le medie strutture delle tipologie sopra indicate e per le attività commerciali di ingrosso viene ridotto al 50% e l'una verrà l'applicazione della L.R. 10 del 2000 art. 20, c. 1, lett. b) e c).

Sono vietati gli esercizi commerciali di vicinato.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi o di siepi di essenze arboree locali lungo il confine con la Z.T.O. "E" in caso di I.E.D., a m. 0,00 e lungo i fianchi di Z.T.O. in caso di P.I.A.

E' ammessa la realizzazione di un volume residenziale massimo di mq. 400, per una sola volta, per il titolare o il costruttore, da ricavarsi all'interno nella struttura degli edifici ad uso industriale o artigianale, per ogni attività che abbia superficie utile produttiva superiore a mq. 400. Questo rapporto deve essere rispettato anche per gli edifici esistenti, nell'ipotesi di una loro suddivisione.

I progetti di ampliamento devono essere concepiti salvaguardando le aree verdi, i parcheggi interni, gli spazi di manovra e riorganizzando razionalmente le esigenze dell'attività produttiva.

Nella tabella allegata, individuata con lettere F, sono indicati i parametri edilizi ed urbanistici ammessi.

Per alcune zone potrebbero non essere indicati i parametri edificatori in quanto zone derivate da piani di lottizzazione le cui opere di urbanizzazione sono completate; per tali zone valgono i parametri edificatori e le norme particolari dei Piani approvati.

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi edilizi vanno comunque versati.

"omissis"

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle Norme Tecniche Operative.

3.5. La provenienza

3.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 21.01.2026 i beni risultano gravati da:

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** del 10.10.2016 nn. 9086/1460 (atto del 7.10.2016 n. 1573/1916 Repertorio Equitalia Servizi di riscossione S.p.A. di Roma);
a favore: "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA" con sede a Roma, domiciliata a Bergamo, Via Andrea Moretti n. 11;

contro:

somma iscritta: Euro 27.860.453,62;

somma capitale: Euro 13.930.226,81;

grava limitatamente in capo ai mappali 233, 234, 241/1 e 241/2 del foglio 8 del NCEU e ai mappali 253, 254, 255, 256, 299, 300 del foglio 8 del CT di Thiene.

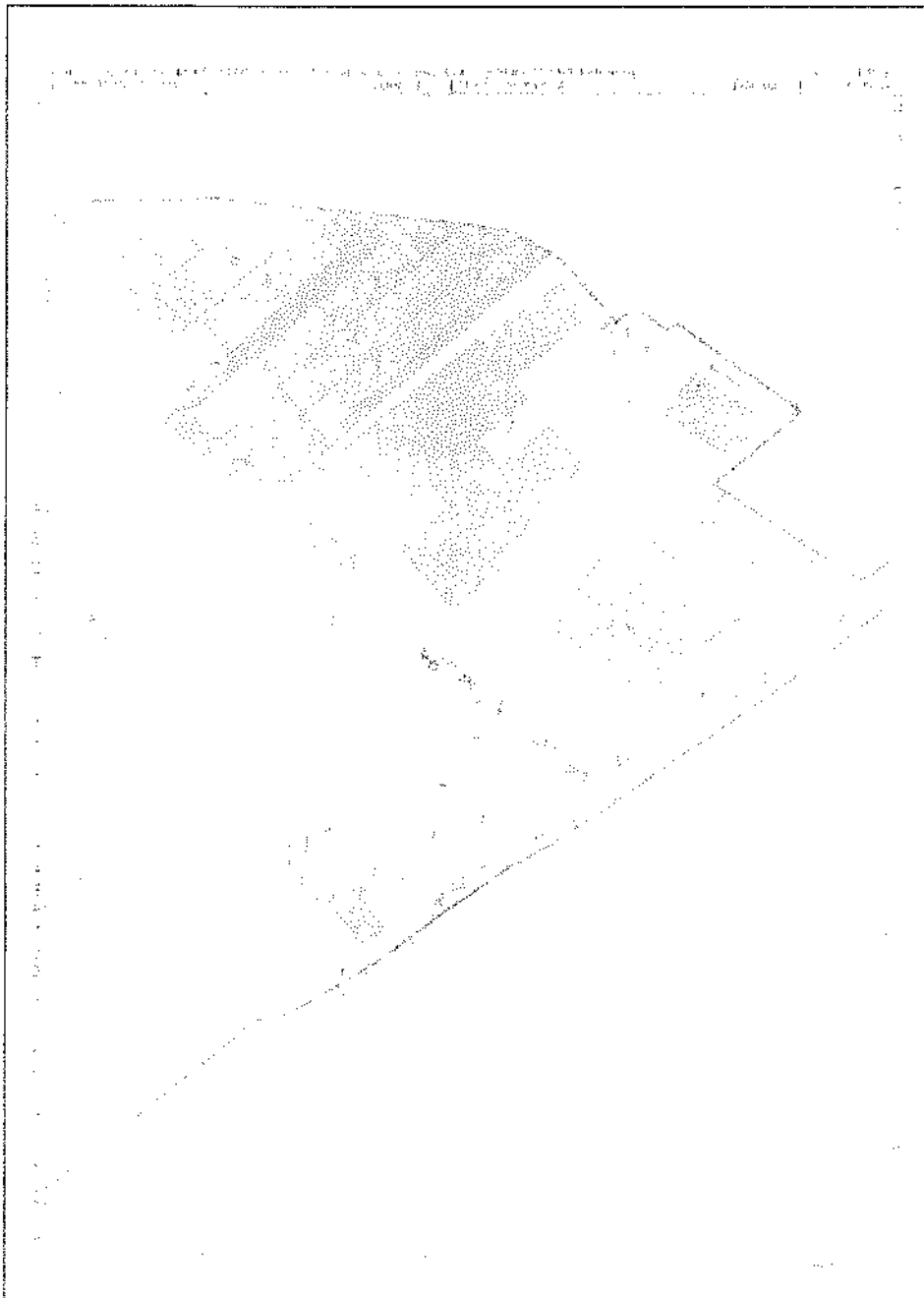
3.7 La descrizione

Trattasi di porzione di insediamento produttivo con accesso carrabile e pedonale da Via Campazzi n. 34, costituito da:

- Uffici – piano terra – attualmente composti da ingresso, attesa, corridoio, due bagni e n.4 locali, oggetto di recenti interventi di ristrutturazione edilizia leggera – stato conservativo normale.
- Capannone parte produttiva – piano terra – struttura prefabbricata in cemento armato, con pareti perimetrali in pannelli prefabbricati in c.a., pavimento in calcestruzzo industriale, soffitto con lastre grecate – stato conservativo normale;
- Capannone parte adibita a deposito – piano terra – struttura prefabbricata in cemento armato, con pareti perimetrali in pannelli prefabbricati in c.a., pavimento in calcestruzzo industriale, soffitto con lastre grecate – stato conservativo discreto;
- Area esclusiva su tre lati completamente recintata – da sistemare;
- Terreni attualmente adibiti a porzioni di strada/viabilità interna, non asfaltati.

I portoni della zona produttiva sono di due tipologie: in ferro manuali e sezionali industriali. Le porzioni di fabbricato sono state realizzate tra l'anno 1980 ed il 1985 e hanno copertura in amianto. Impianti attualmente presenti nella parte produttiva: impianto elettrico, impianto di illuminazione, impianto aria compressa (solo per i mapp. 241/1 e 233).

ESTRATTI DI MAPPA

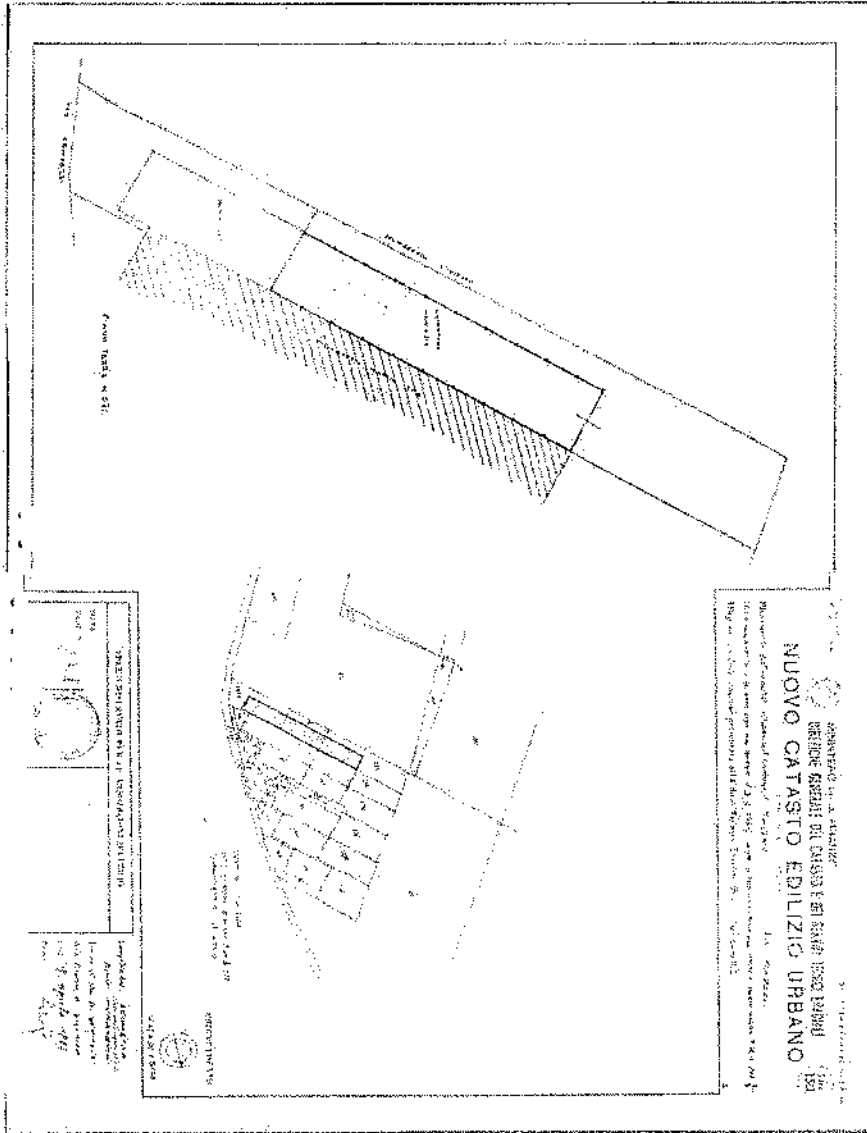




n.b.: in verde i mappali in quota di proprietà 1/1, in azzurro i mappali in quota di proprietà 110/130.

PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 8 MAPP. 233

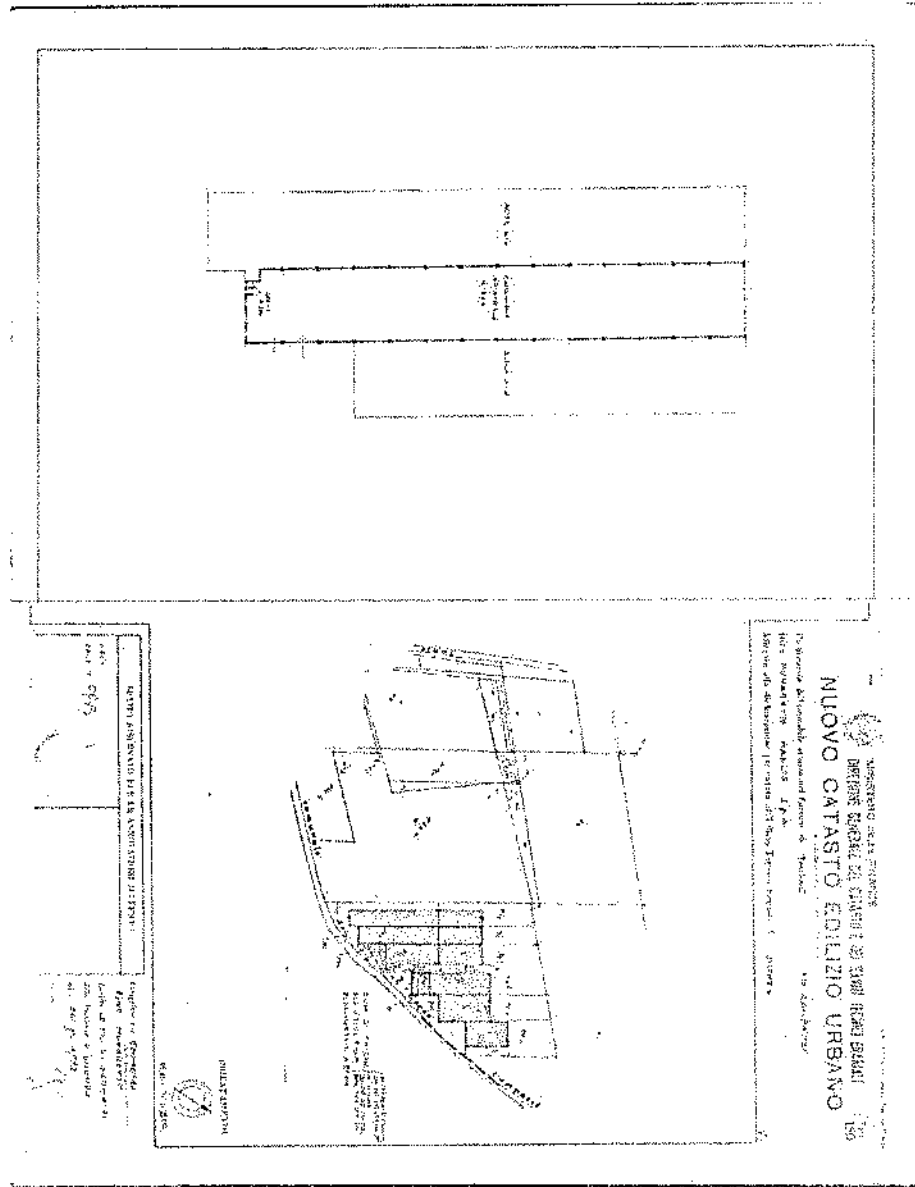
Impressione in scala 1:1000 del foglio 8 della mappa 233



Impressione in scala 1:1000 del foglio 8 della mappa 233
 Revisione 00

PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 8 MAPP. 234

Prodotto nel 1947 dal 1947-48 al 1947-48 - Revisione 1947-48 (1947-48)

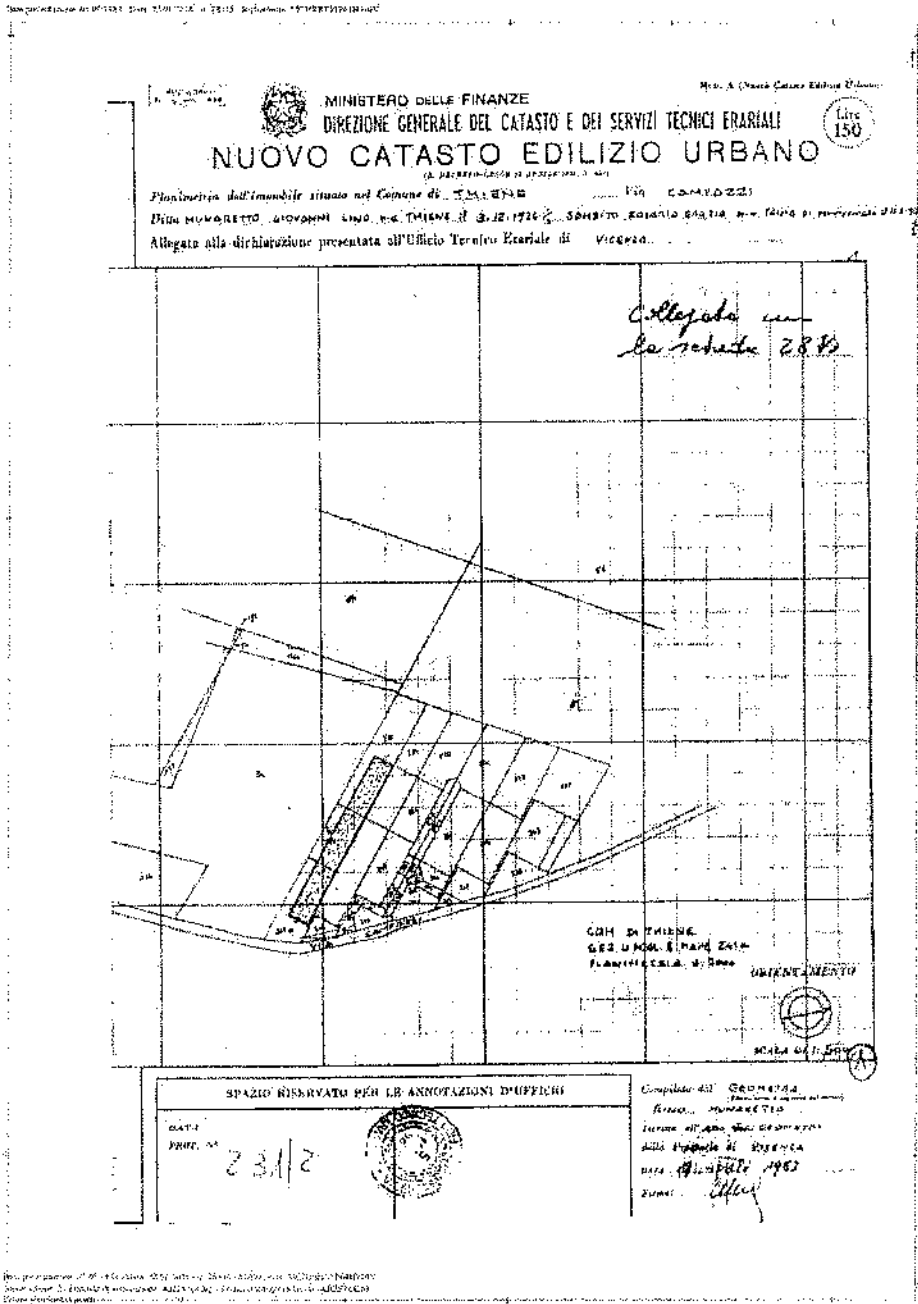


MUNICIPIO DELLA CITTÀ DI SAN ROMANO
 DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTRO
NUOVO CATASTRO EDILIZIO URBANO
 150
 Direzione Regionale del Catastro - Firenze
 Ufficio di San Romano - Via Roma, 1 - 50014 San Romano (AR)
 1947-48

Foglio n. 8/15
 Mappa n. 234
 Foglio n. 8/15
 Mappa n. 234

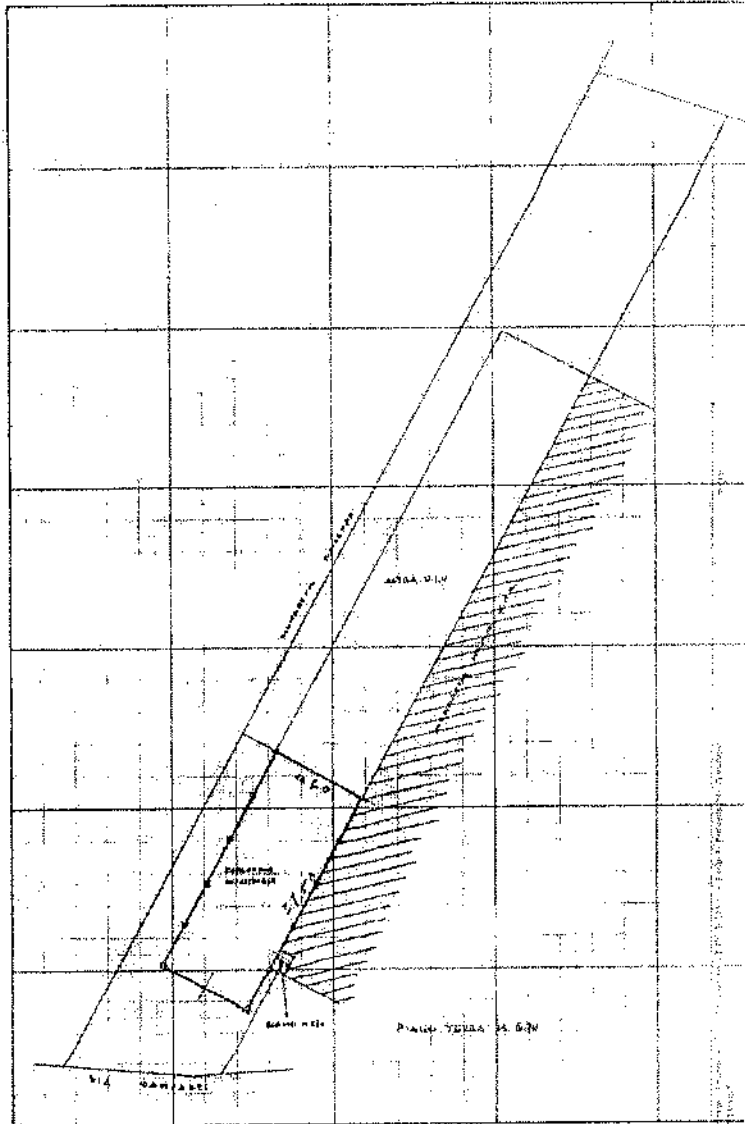
Prodotto nel 1947 dal 1947-48 al 1947-48 - Revisione 1947-48 (1947-48)
 Prodotto nel 1947 dal 1947-48 al 1947-48 - Revisione 1947-48 (1947-48)
 Prodotto nel 1947 dal 1947-48 al 1947-48 - Revisione 1947-48 (1947-48)

PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 8 MAPP. 241 SUB. 1





Planimetria di un lotto di terreno in Comune di ...



Planimetria di un lotto di terreno in Comune di ...

PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 8 MAPP. 241 SUB. 2

Mod. 10 (Decreto Ministeriale 12/10/1964) - Ediz. 1/1968

MOD. 10
12/10/1964



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 10 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

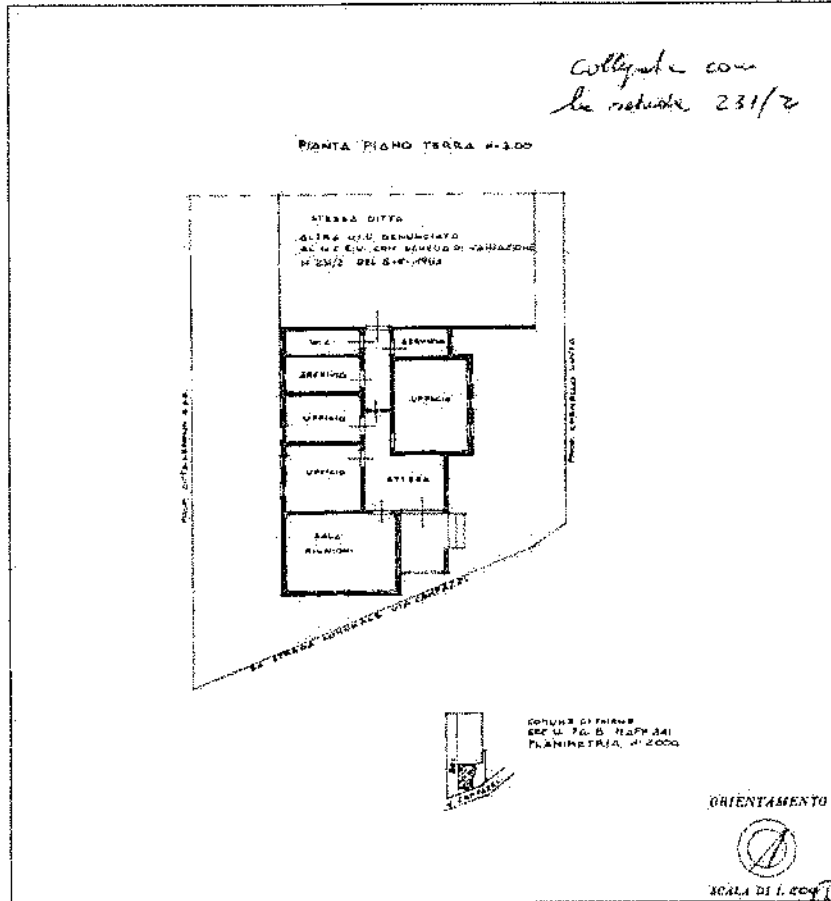
Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI: L. 11/10/1964 N. 241)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di THIENE Via RAMPAZZI

Ditta SCARZANI GIORGIO n. CARRELLI 25-26-27-28 SCARZANI GIACOMO, in FORTE, ESIMILIA
SCARZANI ANDREA n. THIENE n. 43-44-45-46
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

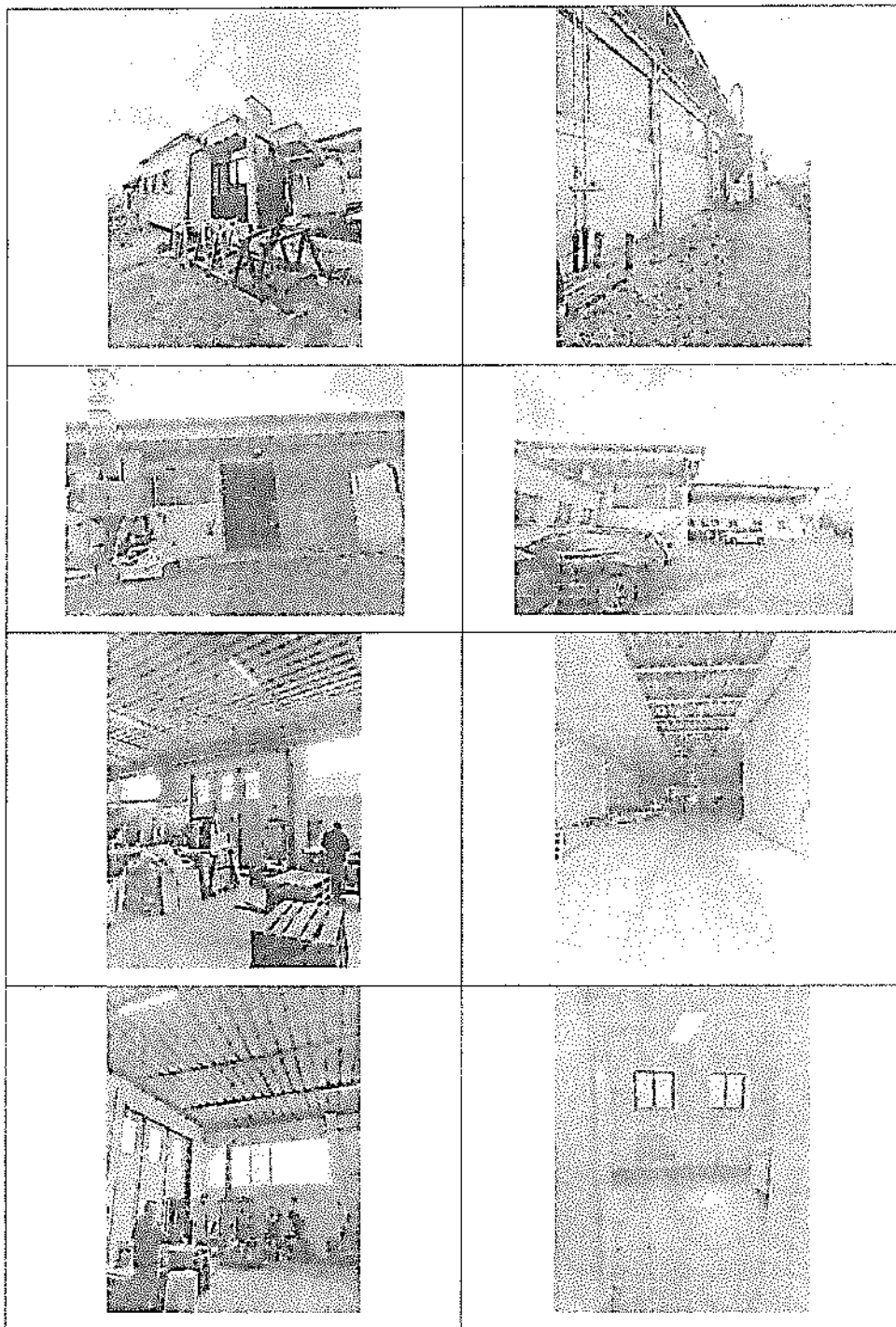


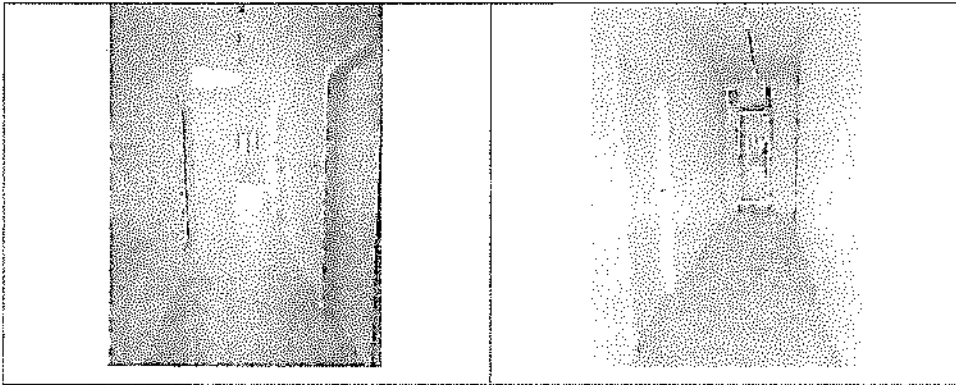
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Computo del Cata. Edil. SCARZANI GIORGIO (1 foglio, come a pagina del verso) Invece all'atto dei GEOMETRI della Provincia di VICENZA Data 28.06.1968 Firma: <i>[Signature]</i>
DATA PROT. N. <i>200/68</i>		

Una pubblicazione di questo Ufficio, con gli indirizzi per la presentazione delle dichiarazioni, è in vendita presso la Direzione Provinciale del Catasto Erariale di VICENZA, presso il Ufficio Tecnico Erariale.



Documentazione fotografica





3.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici reali desunte dagli elaborati catastali; sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciale. Per gli immobili a destinazione PRODUTTIVA, vengono applicati di seguenti coefficienti di omogeneizzazione e di stato d'uso:

Coefficienti omogeneizzazione

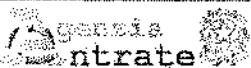
<i>Destinazione</i>	<i>Coeff.</i>
Areè scoperte (secondo i criteri adottati dall'Agenzia delle Entrate)	0,10
Porticati	0,30
Superficie principale	1,00
Locali tecnologici	0,70
Spazi accessori	0,50
Uffici all'interno del sito produttivo, servizi e spogliatoi	1,30
Appartamento in complesso produttivo	1,30
Tettoia strutturale in cemento armato	0,50
Tettoia in carpenteria metallica	0,40

Coefficienti relativi allo "stato d'uso"

<i>Condizioni</i>	<i>Coeff.</i>
Ottimo	1,10
Buono	1,00
Buono da adeguare	0,90
Discreto	0,80
Discreto da adeguare	0,70
Mediocre	0,60
Pessimo	0,50

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito: Borsino immobiliare.it – ZONA TERRITORIO A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA OVEST: capannoni tipici valore min €/mq 232,00, valore max €/mq 386,00 - magazzini valore min €/mq 214,00, valore max €/mq 395,00;
- l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, fornisce per la categoria PRODUTTIVA, i valori dei laboratori :

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1							
Provincia: VICENZA							
Comune: THIENE							
Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE%20ARTIGIANALE%20E%20COMMERCIALE							
Codice zona: D2							
Microzona: 2							
Tipologia prevalente: Capannoni Industriali							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LIN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LIN)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	420	530	L			
Laboratori	Normale	560	750	L			

Valore attribuito al compendio immobiliare:

Descrizione	Sup. mq	Coeff. omog.	Coeff. stato	Sup. ragg. mq	Valore unit. €/mq	Valore tot. quota C'
Fabbricati produttivi parte 1	1.775,25	1,00	0,80	1.420,20	400,00	568.080,00
Fabbricati produttivi parte 2	1.664,00	1,00	0,70	1.164,80	400,00	465.920,00
Uffici	140,65	1,30	1,00	182,85	400,00	73.140,00
Area esclusiva, circa (EU totale mq 5.840)	2.260,75	0,10	0,70	158,25	400,00	63.300,00
Sommario €						1.170.440,00

Per i terreni di pertinenza, considerata la loro attuale destinazione e lo stato conservativo, sono stati acquisiti i Valori Agricoli Medi Provincia di Vicenza anno 2025 - Regione Agraria n. 7 – Pianura di Vicenza:

Descrizione	Quota	Sup. mq	Valore unit. €/mq	Valore totale €	Valore quota €
Mapp. 239,240,244,245,248, 249,250,262,264 – qual. SEMINATIVO	110/130	1.424,00	8,45	12.032,80	10.181,60
Mapp. 253,254,255,256,299, 300, – qual. SEMINATIVO	1/1	928,00	8,45	7.841,60	7.841,60
Mapp. 322,324,325 – qual. INCOLT-STER	1/1	798,00	1,35	1.077,30	1.077,30
				Somma €	19.100,50

somma complessivi € 1.189.540,50

A cui dedurre:

x. riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti etc) -15% - € 178.431,08

xx. costi medi stimati per la sostituzione della copertura e del controsoffitto in amianto dei capannoni ed il relativo smaltimento, compreso l'allestimento di cantiere, la predisposizione del piano di lavoro secondo normativa vigente, eventuali spese per redazione pratica ENEA per detrazioni, secondo i preventivi pervenuti richiesti "ad hoc" € 475.000,00

xxx. spese per sanatoria edilizia da verificare con l'Ufficio Tecnico comunale, comprese spese tecniche, oneri comunali, spese istruttorie, sanzioni, diritti vari, costi catastali per l'aggiornamento delle planimetrie, rilievi, oneri derivanti dalla necessità di collaudi, adeguamento impianti ed ogni altro onere anche se non espressamente indicato..... - € 5.000,00

Rimane arrotondato..... € 531.110,00

(euro cinquecentotrentunomilacentodieci/00).

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.

4 I BENI MOBILI

4.1 L'individuazione

La catalogazione che segue costituisce di fatto, l'esatta e reale rappresentazione di tutti i beni mobili in capo alla Società, rinvenuti presso il capannone di Telgate (BG) Via Ponte Gobbo n. 12, a disposizione della Liquidazione Giudiziale per la vendita.

4.2 Stato di possesso

Contratto di locazione commerciale stipulato con la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], riguardante sia la parte immobiliare che mobiliare, sottoscritto in data 30.11.2017, durata 6 anni con tacito rinnovo di sei anni in sei anni, a decorrere dal 01.12.2017. Canone di locazione annuale € 140.000,00 di cui € 3.000,00 riferibile alla porzione abitativa. Registrato a Bergamo 1 il 13.12.2017 al n. 010669 serie 3T e al n. 010671 serie 3T.

4.3 Il criterio di valutazione e la valorizzazione

Presupposto fondamentale di ogni valutazione è la scelta preliminare della soluzione metodologica più appropriata in funzione dello scopo della valutazione e della realtà specifica del bene che ne è oggetto. L'obiettivo è quello quindi di esprimere una possibile valutazione in merito e di merito dei beni a supporto dell'attività in essere. Il più probabile valore dei beni nella disponibilità della Liquidazione è stato assunto con il criterio del "valore di liquidazione" e calcolato in funzione di parametri mercantili abituali e noti, riferiti al mercato dell'usato di specie, tenendo in considerazione lo stato di usura, di conservazione, di manutenzione e, soprattutto, di usabilità, di commerciabilità e della mancanza di garanzia per vizi del bene venduto etc.

A seguire l'elenco dei beni inventariati con la valorizzazione.

ELENCO BENI

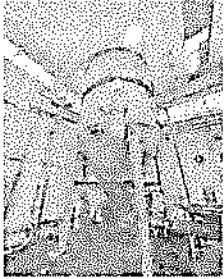

FOTO	DESCRIZIONE	N.	VALORE ATTRIBUITO €
	IMPIANTO DI STOCCAGGIO MISCELAZ. LORANDI SILOS CON N. 2 MISCELATORI VERTICALI PV400, senza targhetta	1	15.000,00
	CABINA PER POMPE CON PORTA E GRIGLIA DI AERAZIONE	1	LEGATA ALL'IMMOBILE, NON ASPORTABILE

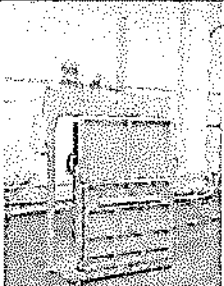
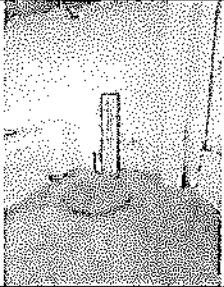
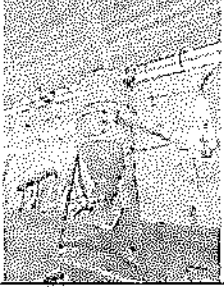
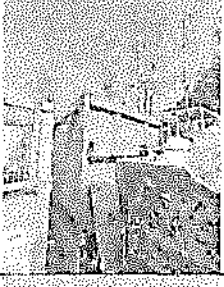
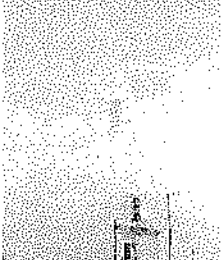

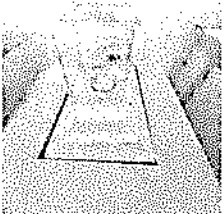
FOTO	DESCRIZIONE	N.	VALORE ATTRIBUITO.€
	PRESSA PER IMBALLAGGIO MOD. E 10 ADV MATR.464749 ORMIC - 10 TON - ANNO 2000	1	2.000,00
	FASCIAPALLET MOD. WS312/I-CE	1	1.000,00
	MISCELATORE VERTICALE LT 6000 MOD. MVZ035 CON SCIVOLO PER BIG BAGS - ANNO 2007	1	2.000,00
	CONTAINER SCARRABILE APERTURA A LIBRO	1	1.500,00
	CAPPA DI ASPIRAZIONE	1	80,00

FOTO	DESCRIZIONE	N.	VALORE ATTRIBUITO €
	CISTERNA HL400 DIM. 860X230X250 (ANTINCENDIO)	1	LEGATA ALL'IMMOBILE, NON ASPORTABILE
	BILANCIA LABORATORIO SARTORIUS BP 121S	1	150,00

Valore COMPLESSIVO beni mobili € 21.730,00 (euro ventunomilasettecentotrenta/00).

5 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati e delle indagini di mercato condotte, attesta che il valore delle proprietà immobiliari e mobiliari nella disponibilità della Liquidazione Giudiziale ammonta a:

Beni immobili in capo alla Società

Compendio immobiliare sito in Telgate (BG) € 1.526.600,00

Compendio immobiliare sito in Thiene (VI) € 531.110,00

Beni mobili in capo alla Società siti in Telgate (BG)

di proprietà € 21.730,00

Paladina, 8 aprile 2026

L'Esperto incaricato
(Geom. Roberta Micheli)

