

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCURSUALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	1 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
ASSEVERATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
DELL'APPARATO PRODUTTIVO
INDUSTRIALE E DELLE RIMANENZE DI
MAGAZZINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bergamo, 11 maggio 2020



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	2 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3



Il contenuto di questo rapporto

1.0	GENERALITÀ E PREMESSE	Pag.	03
1.1	La natura dell'incarico	Pag.	03
1.2	I limiti dell'incarico	Pag.	03
1.3	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	Pag.	04
2.0	I BENI IMMOBILI E MOBILI	Pag.	04
2.1.0	GLI IMMOBILI	Pag.	05
2.1.1	L'individuazione e l'accertamento della conformità	Pag.	05
2.1.2	I criteri e la metodologia di valutazione	Pag.	05
2.1.3	L'identificazione e la conformità catastale	Pag.	07
2.1.4	La regolarità urbanistica e le concessioni edilizie	Pag.	10
2.1.5	La descrizione e la consistenza	Pag.	13
2.1.6	La valutazione	Pag.	22
2.2.0	GLI APPARATI PRODUTTIVI INDUSTRIALI	Pag.	28
2.2.1	L'individuazione	Pag.	28
2.2.2	La descrizione	Pag.	28
2.2.3	Il criterio di valutazione e la valorizzazione	Pag.	29
2.2.4	Gli elenchi e le schede descrittive	Pag.	36
2.3.0	LE RIMANENZE DI MAGAZZINO	Pag.	57
2.3.1	La descrizione e la valorizzazione	Pag.	57
3.0	RIEPILOGO	Pag.	60
3.1.0	Il riepilogo delle valutazioni e la firma del rapporto	Pag.	60
	Il verbale di asseverazione		

Questo Rapporto di valutazione è stato scritto in data 11 maggio 2020 dal Geom. Enrico Ambrosini in Bergamo su incarico, e in favore, della Società con sede in Via Variante di Cicola, a Carobbio degli Angeli, in provincia di Bergamo ed è sottoposto a diritti di "copyright" in favore della Studio Tecnico Geom. Enrico Ambrosini. La riproduzione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi o diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto è vietata.

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R



Fonte:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Argomento:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	3 di 62
Num. Invallo:		Revisione:	0 1 2 3

1.0 GENERALITÀ E PREMESSE

1.1 La natura dell'incarico

La società

, al solo fine di valutare la possibilità di presentare un ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, è nella necessità di documentare e certificare i propri assetti patrimoniali.

Allo scopo l'organo Amministrativo della Società ha deciso di affidarmi in data 14 aprile 2020, in qualità di esperto e conoscitore dei processi industriali e immobiliari, l'incarico di "eseguire la puntuale rilevazione e la ricerca del valore che rappresenti in un tempo sia la migliore aspettativa di ricavo minimo, secondo criteri di pronto realizzo" sia di valore secondo il criterio della continuità aziendale, degli assetti patrimoniali, immobiliari e mobiliari, costituenti il patrimonio aziendale alla data".

Di conseguenza la valutazione, limitatamente a quanto inerente al mio mandato, ha necessariamente riguardato:

- Gli immobili in proprietà in uso produttivo;
- Le attrezzature e gli apparati produttivi industriali di proprietà;
- Le attrezzature e gli apparati produttivi industriali in locazione finanziaria.
- Le rimanenze di magazzino;

Al fini della valutazione obbligatoria dei requisiti di professionalità e d'indipendenza si attesta che lo scrivente, Geom. Enrico Ambrosini, ha lo studio in Bergamo, Via Clara Maffei n° 11, e che è regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo con il numero d'ordine 3138, inoltre appare nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Bergamo, e non ha prestato negli ultimi cinque anni attività di lavoro dipendente, o autonomo, in favore della Società, ovvero non ha mai partecipato agli organi di amministrazione e controllo della società interessata.

1.2 I limiti dell'incarico

Nel rapporto di valutazione viene indicata espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni. Le opinioni di valutazione e la conseguente elaborazione dell'ipotesi delle reali e migliori aspettative di ricavo e di valore, sono stati sviluppati sulla base delle condizioni economiche e di

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	4 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

mercato del momento e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti poi nel rapporto di valutazione, al lordo degli eventuali residui specifici debiti e/o costi.

A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario soprattutto per quanto riguarda gli immobili industriali e le linee di produzione industriali. Appare inoltre opportuno ricordare che l'incarico non prevede lo svolgimento di attività di revisione e/o di verifiche contabili e/o non contabili in merito alle informazioni ricevute e sulla documentazione messa a disposizione, e pertanto assunte come corrette e rispondenti alla realtà, sotto la diretta responsabilità di

La valutazione e la conseguente opinione sull'ipotesi delle reali e migliori aspettative di ricavo attribuito al patrimonio, poiché previsionale, medio ed ordinario, potrà anche discostarsi nel tempo, in positivo o in negativo, dal prezzo effettivamente negoziato a seguito di un'eventuale trattativa; dipendente da fattori soggettivi quali l'imprevedibile mutevole situazione futura del mercato ma anche, e soprattutto, dalla diversa specifica capacità negoziale delle parti. La valutazione di merito e le conclusioni cui sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nella relazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta.

1.3 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

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

- ✓ Il Titolo di provenienza dell'immobile;
- ✓ La documentazione ipotecaria e la cartografia catastale;
- ✓ Gli atti edilizi autorizzativi;
- ✓ L'elenco del cespiti e il libro dei cespiti;
- ✓ I contratti di Locazione finanziaria
- ✓ Le stampe aggiornate al 30 aprile 2020 delle rimanenze di magazzino,
- ✓ Le certificazioni.

Sono state inoltre assunte tutte le possibili informazioni per il tramite del Sig. amministratore delegato, che mi ha accompagnato e

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	5 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

supportato nella verifica. Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non inserita nel testo del rapporto di valutazione, sarà comunque custodita a garanzia dei dati contenuti nel mio studio in Bergamo Via Clara Maffei, 11 e messa a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne volesse prendere visione o estrarre copia, e ciò sino alla chiusura della procedura.

2.0 I BENI IMMOBILI E MOBILI

2.1 GLI IMMOBILI

2.1.1 L'individuazione e l'accertamento delle conformità

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza degli immobili, alla data, in capo e/o nella disponibilità della società

è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, attraverso la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie a far data dell'atto di provenienza con la ricostruzione della sussistenza di eventuali oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore, sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale, in banca dati dell'Agenzia del Territorio, rispetto alla cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata. La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie, rispetto allo stato dei luoghi, è stata effettuata sulla scorta della documentazione fornita dal Comune ed ha evidenziate alcune non conformità come meglio descritte nei paragrafi successivi. La superficie è stata verificata in loco utilizzando a riscontro la cartografia catastale e/o quella progettuale e/o i dati forniti dall'Azienda, in conformità alle linee guida per la misurazione contenute sia nel Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione al cap. 19, paragrafo 4.10 Sistema Italiano di Misurazione, sia nelle Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - Nota 5.2.

2.1.2 I criteri e la metodologia di valutazione

Presupposto fondamentale di ogni valutazione è la scelta preliminare della soluzione metodologica più appropriata in funzione dello scopo della

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	6 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

valutazione e della realtà specifica del bene che ne è oggetto. Conseguentemente per la valutazione di merito e la valorizzazione, è necessario adottare, tra le tante, delle metodologie in grado non solo di rendere i contenuti del Rapporto di Valutazione Immobiliare dimostrabili e verificabili da terzi, ma in grado di presentare soprattutto criteri di uniformità, in modo da risultare coerente e di generale accettazione ed in accordo con quanto previsto dagli standard valutativi internazionali, quali quelli stabiliti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, quinta edizione del 2018 e in aderenza alle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" di cui alla Circolare ABI del 2018, secondo il disposto di Basilea III. Nel nostro caso, in particolare, dove viene richiesto di individuare sia il più probabile valore di realizzo, nella denegata ipotesi di una liquidazione dell'azienda, sia il valore legato all'utilizzo dei compendi immobiliari in continuità d'uso, ho ritenuto coerente adottare due criteri valutativi, noti alla pratica estimativa, detti:

- **"Comparativo diretto"** o meglio conosciuto come "Market Comparison Approach" (MCA o SCA), basato sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili (detti "comparabili") caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.
- **"Valore corrente di utilizzo (VCU)"** Si definisce Valore Corrente di Utilizzo il giusto prezzo di un eventuale trasferimento di una proprietà tra due parti a conoscenza di tutti i fattori ad essa riferibili, presumendo che il bene in esame sia considerato in relazione alla sua capacità di dispiegare una utilità concretamente operativa e ciò indipendentemente dal proprio valore di mercato ordinario.

Il VCU è in altre parole il valore che un bene immobiliare esprime in quanto venga utilizzato dal proprietario per ottenerne un beneficio economico rispetto ad uno specifico uso, e ciò indipendentemente dalla valutazione di mercato, ed è basato sul prezzo che dovremmo sostenere oggi per ricostruire tutti i beni che valutiamo, scontato in base all'attuale deperimento di ogni bene oggetto di valutazione, rispetto al valore a nuovo ed in base ad un appropriato tasso di obsolescenza tecnica ed

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	7 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

economica. In buona sostanza il più probabile valore del compendio immobiliare nasce dopo aver soddisfatto il seguente algoritmo:

$$Vm = Va + Vdcc = Va + [(Vcc \times Dv) \times Dc]$$

Dove:

Vm = Valore del bene immobile;

Va = Valore dell'area di pertinenza;

$Vdcc$ = Valore a costo di costruzione deprezzato;

Vcc = Valore a costo di costruzione;

Dv = Coefficiente di Deprezzamento Vetustà;

Dc = Coefficiente di Deprezzamento Stato di Conservazione.



Si segnala che i risultati delle valutazioni vengono indicati e descritti solo come metodo e risultato finale, e non vengono volutamente inseriti i calcoli nè l'elencazione dei "comparabili", e ciò per evitare ulteriori e inutili appesantimenti del rapporto di valutazione, ma verranno comunque custoditi e tenuti a disposizione con le modalità di cui al precedente Paragrafo 1.3.

2.1.3 L'identificazione e la conformità catastale

I compendi immobiliari oggetto di indagine di valutazione hanno accesso dalla Via Variante di Cicola, n° 9 in quel di Carobbio degli Angeli, in provincia di Bergamo, e si compongono di due corpi di fabbrica distinti oltre ad aree di pertinenza e rilevabili in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Gestore del Territorio del comune di Carobbio degli Angeli, censuario S. Stefano degli Angeli, in capo alla società _____ per l'intera quota di proprietà e possesso, e rilevabile con i seguenti identificativi;

Compendio 1 – foglio 6

MAPP.	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	VANI	M ²	R.C. €
302	701	Variante di Cicola, 1	T-1	D/7	--	--	--	15.220,00
302	702	Variante di Cicola, 7	T	C/7	U	--	215,00	310,91
2600	--	Variante di Cicola, 1	T	F/1	-	-	600	--

PROVENIENZA:

- Atto di compravendita dell'8.01.1979 n. 141 Rep. Notaio Maria Paganoni di Bergamo trascritto, a Bergamo, in data 11.04.1979 al nn. 7721/6519

GRAVAMI E PREGIUDIZIEVOLI

- Convenzione edilizia nn. 17856/15033 del 31.08.1979 (atto del 9.05.1979 n.

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	8 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

10452 Repertorio Notaio Paolo Mangili di Trescore Balneario) convenzione per attuazione piano di lottizzazione a favore del)

- **Convenzione con confinanti** nn. 27121/20063 del 7.07.1999 (scrittura privata autenticata del 23.11.1998 n. 68623 Repertorio Notaio Maria Paganoni di Bergamo) con la quale la società in esame ed i signori e si sono concessi reciprocamente la facoltà di edificare lungo il confine delle rispettive proprietà;
 - **Ipoteca volontaria** nn. 54232/8823 del 30.12.2015 (atto del 21.12.2015 n. 12914 Repertorio Notaio Marco Tucci di Bergamo) a favore del con sede in Verona, Piazza Nogara n. 2; contro - somma iscritta: Euro - somma capitale: Euro - scadenza:
- N.B. grava con esclusione del mappale 2600.**

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ

- La verifica effettuata ha confermato la rispondenza tra la cartografia catastale e lo stato dei luoghi.

Compendio 2 – foglio 5

MAPP.	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	VANI	M ²	R.C. €
366	--	Variante di Cicola, s.n.	T	D/7	--	--	--	5.794,6

PROVENIENZA:

- Atto di compravendita del 15.03.1990 n. 36503 Rep. Notaio Maria Paganoni di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 13.04.1990 al nn. 12355/9169.

GRAVAMI E PREGIUDIZIEVOLI

- **Vincolo di destinazione** nn. 30218/22243 del 12.10.1995 (scrittura privata autenticata del 29.09.1995 n. 57114 Repertorio Notaio Maria Paganoni di Bergamo) a favore del
- **Ipoteca volontaria** nn. 54232/8823 del 30.12.2015 (atto del 21.12.2015 n. 12914 Repertorio Notaio Marco Tucci di Bergamo) a favore del con sede in Verona, Piazza Nogara n. 2; contro - somma iscritta: Euro - somma capitale: Euro - scadenza:

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopac.it C.F. M6RNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	9 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ

A seguire l'accertamento delle non conformità rilevate che potrebbero oggi impedire la regolare cessione a terzi.

- Trattasi di fabbricato sorto su area distinta al CT con i mappali 366, 1179, 1345, 1346 e 143 ma ancora oggi risultano in banca dati in capo alla società in quanto il tipo mappale all'epoca presentato non è stato inserito in banca dati.

Per la sistemazione occorre presentare istanza presso l'Agenzia del Territorio finalizzata alla soppressione dei mappali e la costituzione di un ente Urbano unico in capo alla

- Il fabbricato non risulta inserito in mappa Wegis. Occorre presentare istanza finalizzata all'inserimento in mappa del fabbricato.
- Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale attualmente in banca dati. Una volta definiti gli aspetti urbanistici (Vedi paragrafo 2.1.4 necessita la presentazione della rappresentazione grafica aggiornata.

Compendio 3 – foglio 5

MAPP.	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	VANI	M ²	R.C. €
698	21	Variante di Cicola, s.n	T	F1	--	--	235	--
698	703	Variante di Cicola, s.n	T	F1	--	--	453	--

Stradina di accesso agli immobili del reparto "industriale" (mapp. 366)

PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 2.03.2017 n. 4133 Rep. Notaio Piergiorgio Nosari di Bergamo trascritto, a Bergamo, in data 9.03.2017 ai nn. 10554/7028.

GRAVAMI E PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuno

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ

- La verifica effettuata ha confermato la rispondenza tra la cartografia catastale e lo stato dei luoghi.

Compendio 4 – foglio 5

MAPP.	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	VANI	M ²	R.C. €
698	3	Variante di Cicola, s.n	T	F1	--	--	28	--
698	13	Variante di Cicola, s.n	T	F1	--	--	1954,5	--

Trattasi di aree prive di valore, esterne e non inserite nel perimetro dell'area

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	10 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

industriale e destinate a strada di accesso, corselli, aree esterne e parti comuni di un fabbricato adiacente ma che nulla hanno a che fare con l'attività produttiva di ma vengono comunque citate solo come dovere di informazione in quanto in capo alla Società istante, ma non partecipano al processo di valutazione in corso.

2.1.4 La regolarità urbanistica e le concessioni edilizie

Lo strumento urbanistico in vigore, inserisce l'area in valutazione nella macrozona definita "AMBITI POLIFUNZIONALI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN CORSO - D3" sulla quale incidono, parzialmente, microzone e/o vincoli come segue: "AREE DI RISPETTO FERROVIARIO - VINCOLO D.P.R. 753/1980", "VINCOLO DI POLIZIA IDRAULICA - DISTANZA DAL RETICOLO IDRICO MINORE E CONSORTILE", "PARCHEGGIO PUBBLICO". La porzione a nord della Proprietà subisce anche i vincoli imposti dal Codice della Strada con specifico riferimento a "RISPETTO EDIFICATORIO";

Dalla documentazione e informazioni assunte presso il Comune si riporta che i primi corpi edilizi risalgono alla fine degli anni sessanta inizio anni settanta successivamente oggetto di aggiunte, ampliamenti e sopralti, fino alla situazione attuale e in funzione dei seguenti atti autorizzativi, sia assentiti sia ancora da chiudere:

- Autorizzazione per la copertura del "fosso" n° 1795 del 1970 di protocollo e rilasciata il 9 aprile 1971;
- Concessione edilizia con contributo n° 636 del luglio 1979 n° 585 di protocollo per l'edificazione del capannone di cui al reparto agricoltura;
- Autorizzazione alla realizzazione della recinzione e inserimento della pesa del 6.11.1981;
- Concessione edilizia con contributo n° 977 del 05 febbraio 1987 per l'edificazione del capannone reparto industriale, di cui alle successive varianti:
 - o Concessione edilizia con contributo n° 1040 dell' 8 ottobre 1987 in variante alla concessione edilizia 977 del 05.02.1987, per l'ampliamento del fabbricato esistente con vincolo di destinazione d'uso del maggior volume dichiarato come tecnico, giusto atto di vincolo stipulato in data 14.07.1987;

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	11 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

- o Concessione edilizia per opere minori n° 1096 del luglio 1988 per la formazione di servizi igienici esterni in variante alla concessione edilizia 977 del 05.02.1987 di cui al mappale 366 (settore industriale);
- o Concessione edilizia per opere minori n° 1149 06 aprile 1989 in variante alla concessione edilizia con contributo del 05.02.1987 per la formazione di nuovi servizi igienici in variante alla concessione edilizia in variante n° 1096 del 05.07.1988 di cui al mappale 366 (settore industriale);
- Concessione edilizia per opere minori n° 1150 del 06.04.1989 per la realizzazione di vasca interrata per la raccolta e ricircolo delle acque a servizio della produzione;
- Concessione edilizia per opere minori n° 1249 del 05 aprile 1990 per la formazione di nuova tettoia in ferro a servizio del mappale 366 (reparto "industriale");
- Denuncia di inizio attività edilizia del 21 maggio 1997 Re. Aut. 1116 per l'adeguamento con opere murarie come da prescrizione dei VV.FF. e formazione di tettoia per giardino pensile;
- Denuncia di inizio attività del 07.02.2003 protocollo 793 di cui alla Autorizzazione edilizia n° 2150 del 2 maggio 2003 per l'adeguamento dello stabilimento alle norme antincendio di cui al progetto approvato dai VV.FF.;
- Denuncia di inizio attività edilizia del 21.09.2007 protocollo 7354 di cui alla Autorizzazione edilizia del 6 dicembre 2007 n° 3061 per la sostituzione e bonifica di vecchie lastre di copertura con nuove in lamiera grecata a causa di tromba d'aria;
- Denuncia di inizio attività in sanatoria del 06.02.2006 n° 995 di protocollo di cui alla Autorizzazione Edilizia del 5 dicembre 2007 n° 3060 e 3060 bis, per la realizzazione di silos esterni al mappale 366 (settore "industriale");
- Denuncia di inizio attività del 10.12.2007 n° 9638 di protocollo di cui all'autorizzazione edilizia n° 3177 del 6 marzo 2008 per modifiche di tavolati interni formazione controsoffitti e nuovo anello antincendio;
- Denuncia inizio attività del 20.12.2013 n° 9543 di protocollo di cui all'autorizzazione edilizia n° 418/13 del 30 gennaio 2014 riferita al sopralzo di porzione del fabbricato esistente di cui al mappale 302, settore "agricoltura" con vincolo di destinazione del volume dichiarato come

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	12 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

tecnico;

- C.I.L.A. del 22.01.2019 prot. 671 R.E.U. 1302 per opere di realizzazione di recinzione in aderenza al confine del mapp. 540 (ferrovia).

Ni corso del sopralluogo è apparsa evidente la non conformità dello stato dei luoghi rispetto alle cartografie ufficiali, (comunali e catastali) per le seguenti opere:

NON CONFORMITA' ACCERTATE	AZIONE
Mapp. 302 sub. 702 – Tettoia finitima alla ferrovia regolarmente accatastata ma priva di autorizzazione edilizia	E' ancora pendente presso il Comune la domanda di Condonò edilizio a regime ordinario con esito positivo per le opere realizzate, unitamente ad altre opere che non riguardano la del 30 aprile 1986 n°1126 P.E/C n° 101. Il condono potrà essere riattivato, previo accordo con il Comune, mediante la presentazione della documentazione mancante.
Mapp. 366 - aumento della volumetria e della SLP per la costruzione di tettoie e chiusura perimetrale - opere prive di autorizzazione.	E' pendente presso il Comune la domanda di Condonò edilizio a regime ordinario del 27 febbraio 1995 prot. 1025 P.E./C n° 20, con esito positivo per regolarizzare l'aumento di SLP e di volumetria. Il condono si può riattivare ma è necessario fissare un incontro con il Tecnico in modo da verificare la documentazione agli atti ed eventualmente integrare, anche dal punto di vista del calcolo degli oneri.
Mapp. 366 - Aumento della volumetria per volume tecnico di soprizzo per alloggiamento impianto di produzione	E' pendente presso il Comune la pratica per il rilascio della Concessione In sanatoria - del 15 settembre 1995 prot. 4075 Prat. Edil. N° 1806. Per ottenere la concessione in sanatoria è indispensabile fissare un incontro con il Tecnico in modo da verificare la documentazione agli atti ed eventualmente integrare anche dal punto di vista del calcolo degli oneri.

I costi per sistemare i tre ricorsi, vengono stimati in € 25.000,00, comprensivi dei costi professionali e degli oneri comunali.

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geapec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

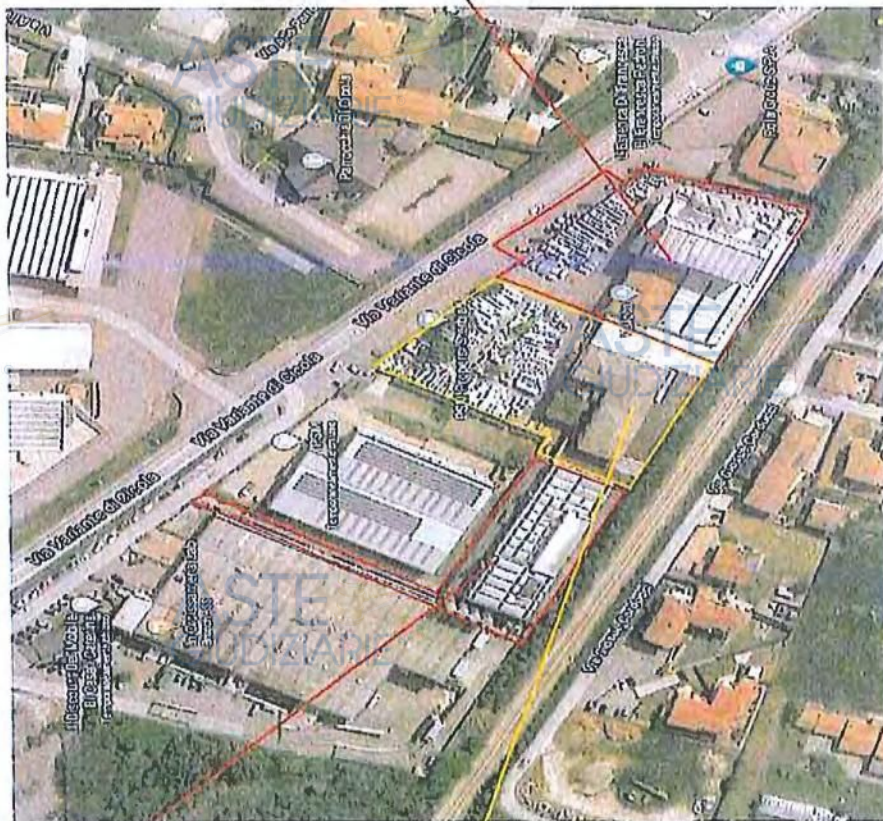
Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	13 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

2.1.5 La descrizione e la consistenza

I fabbricati oggetto di relazione sono costituiti sostanzialmente da due corpi di fabbrica distinti, che per comodità chiameremo "reparto agricolo" (mapp. 302 e subalterni), e "Reparto industriale" (mapp. 366) e costituiti da capannoni e strutture industriali destinati alla produzione, a laboratorio, magazzino, uffici e tettoie e parcheggio esterno.

Va evidenziato che le due porzioni immobiliari di proprietà della _____, oggi oggetto della presente descrizione, non sono contigue tra loro ma separate dalla proprietà eredi _____ che di fatto si interpone ad esse centralmente sviluppandosi da nord a sud, andando a sminuire, e di molto, sia il valore sia il grado di appetibilità dell'intero comparto (Vedi a seguire):

PROPRIETA' - AGRICOLO



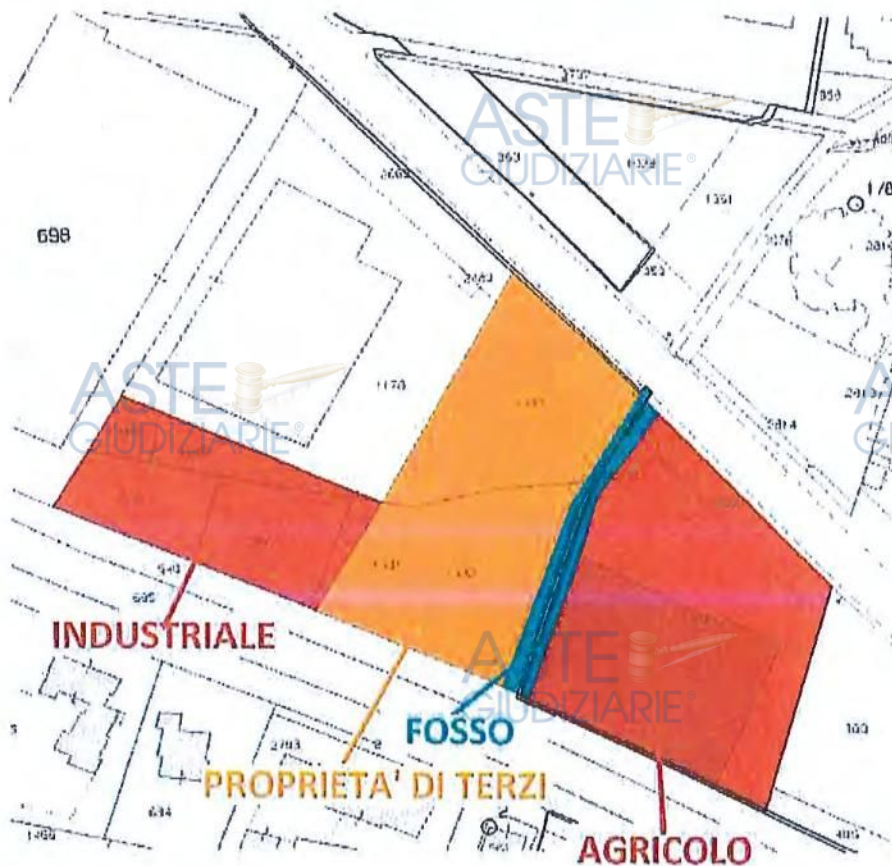
PROPRIETA' - INDUSTRIALE



Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	14 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

Inoltre, sempre da nord a sud, il comparto viene ulteriormente diviso dal tracciato di un fosso in capo al Comune, identificata con il mapp.1030, allo stato coperto, che limita notevolmente le aspettative per uno sfruttamento edilizio, stante la fascia di rispetto di m. 10, andando soprattutto ad incidere sia sul valore sia sull'appetibilità dei manufatti di fronte al mercato.



La tipologia costruttiva è di tipo mista, in parte prefabbricata (sia in cemento che in ferro) e in parte gettata in opera (aggiunte e sistemazioni) in cemento armato e in laterocemento. Lo stato di conservazione delle costruzioni è discreto, la tipologia costruttiva e di finitura, realizzate con il preciso e unico scopo di mantenimento degli impianti di produzione, sono compatibili con la destinazione d'uso in essere, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata vendibile, calcolata in base ai coefficienti di ponderazione previsti dal "Sistema Italiano di Misurazione" come da tabella a seguire:

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC.53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	15 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

REPARTO	SUPERFICE (m ²)
AGRICOLO - MAPP. 302/701	
• Capannone e locali accessori	1.600,00
• Uffici piano primo	340,00
• Tettoie	300,00
• Area esterna scoperta	2.000,00
REPARTO AGRICOLA - MAPP. 302/702	
• Tettoia	330,00
REPARTO AGRICOLA - MAPP. 2600	
• Parcheggio	600,00
REPARTO INDUSTRIALE - MAPP. 366	
• Capannone Industriale e locali accessori	1.250,00
• Area esterna coperta	890,00
REPARTO INDUSTRIALE - MAPP. 698/21	
• Area esterna scoperta	235,00
REPARTO INDUSTRIALE - MAPP. 698/703	
• Area esterna scoperta	453,00



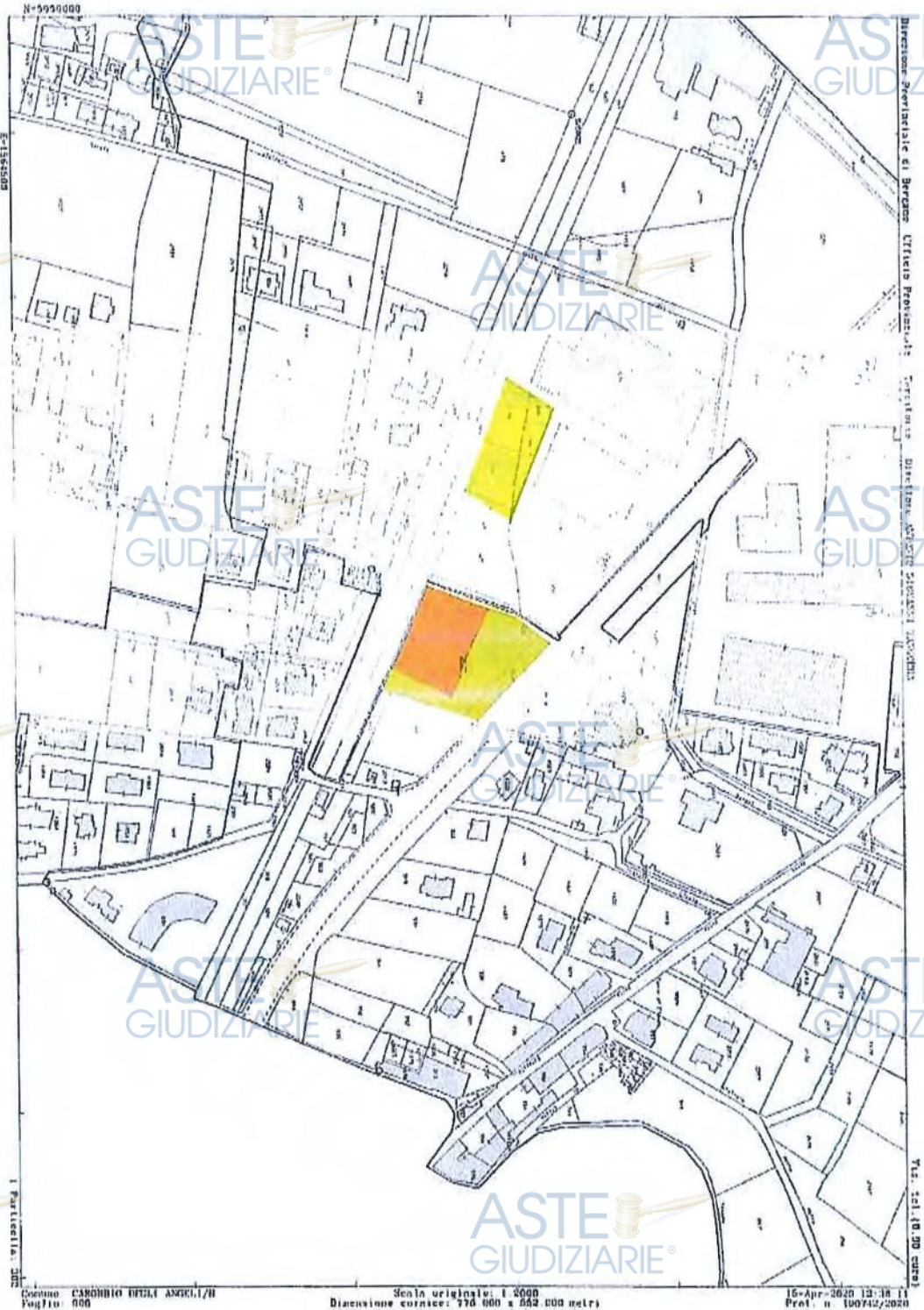
A seguire alcune fotografie e la cartografia catastale



Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	16 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

ESTRATTO DI MAPPA

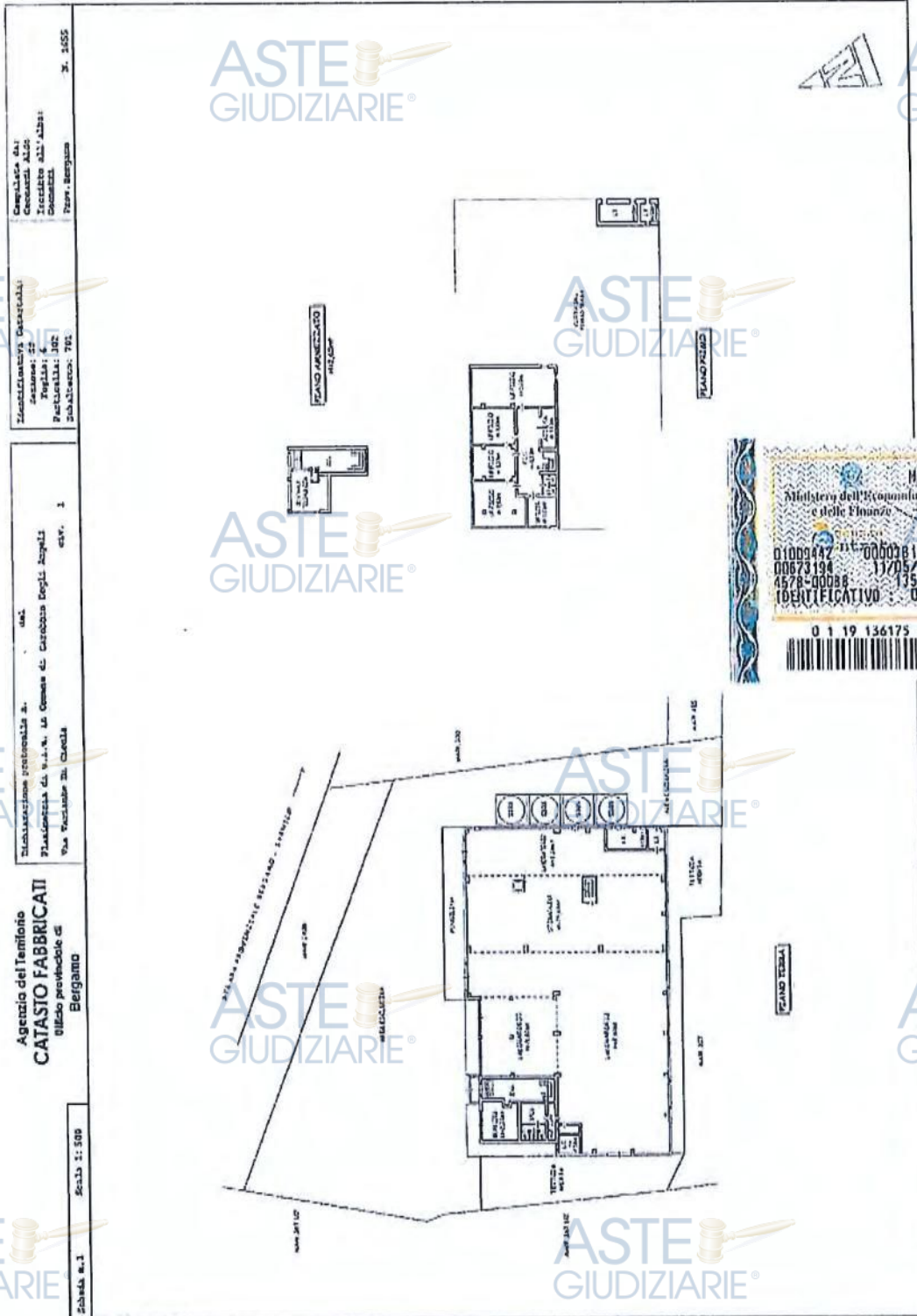


Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 0352381112
 PEC enrico.ambrosini@geonec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	17 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

PLANIMETRIA MAPP 302 SUBALTERNO 701 E MAPPALE 2600



Agenzia del Territorio
CATASO FABBRICATI
 ufficio provinciale di
 Bergamo

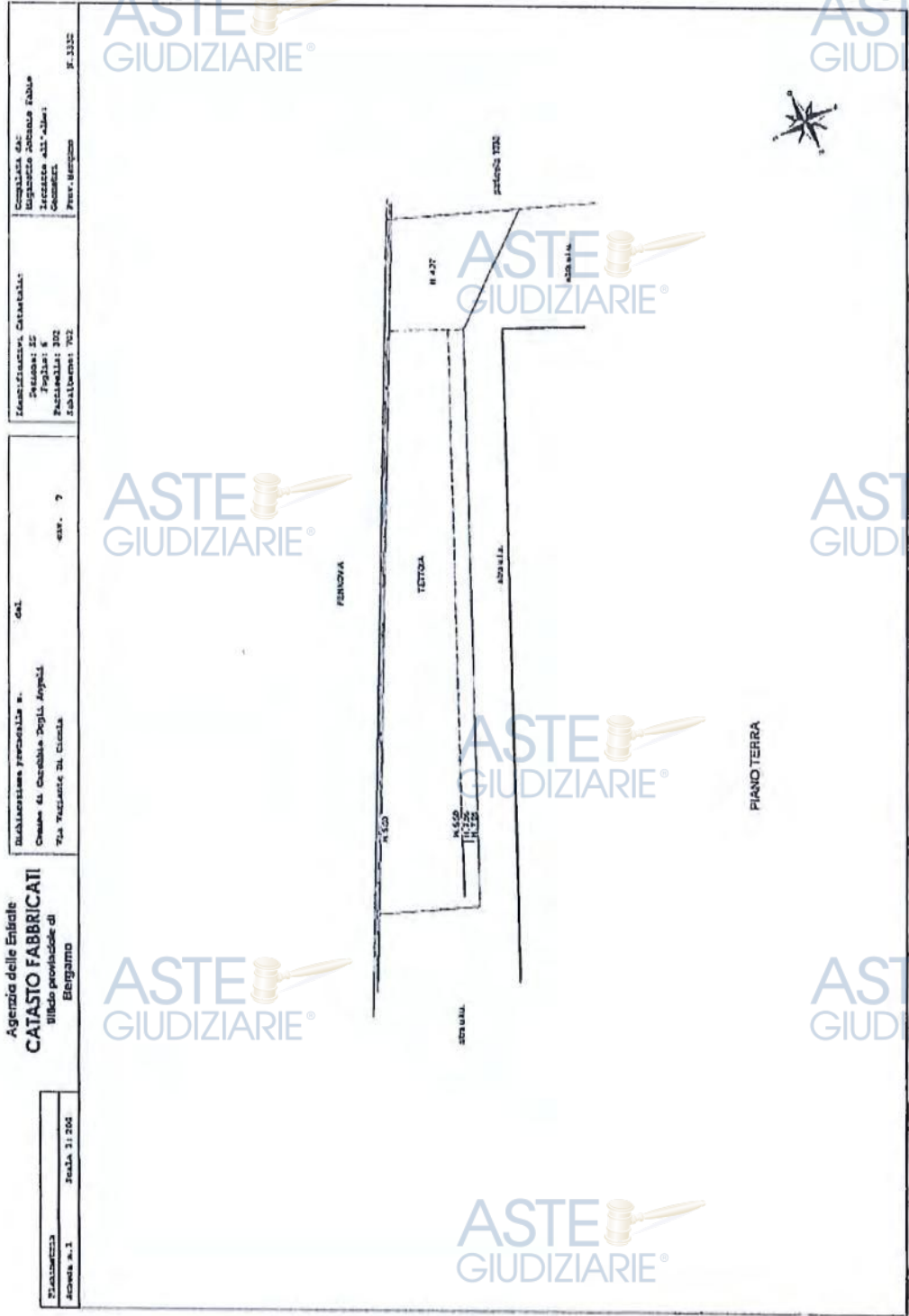
Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE
Nominativo:	

Data	11/05/2020
Protocollo	006/2020
Pagina	18 di 62
Revisione	0 1 2 3



PLANIMETRIA MAPP 302 SUBALTERNO 702



Copiata da:
 Registro di Stato
 Subalterno 702
 P. 3132

Identificativa Catastrale:
 Sezione: 2E
 Foglio: 302
 Particella: 702

del
 cat. 7

Matricola catastale n.
 Comune di Cusella degli Appalti
 Via Tricelle di Cusella

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Bergamo

Foglio n. 1
 Scala 1:200

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

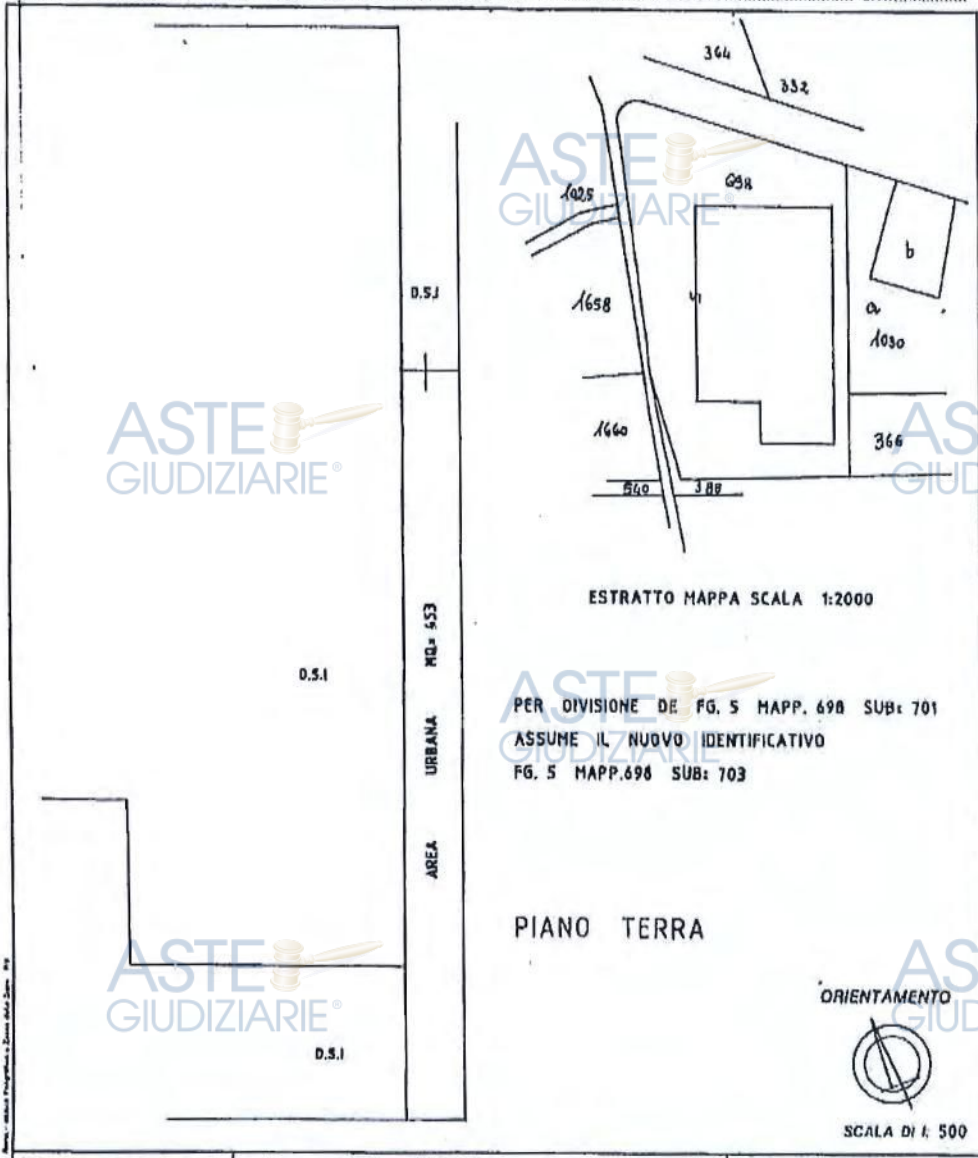
Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	20 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

PLANIMETRIA MAPP 698/703 (stradina al 366)

MOD. 81/01 (10/1998/1987) **CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652) MOD. 81/01 (GEU) L. 500

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI, via ...VARIANTE DI...CICOLA... civ. ...S.N...



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazioni <input checked="" type="checkbox"/>	Identificativi catastali	Completata dal GEOM. CECCARDI ALDO (Titolo, cognome e nome)	ISERVATO ALL'UFFICIO
F	sub.		Ischita all'albo da GEOM. BERGAMO della provincia di BERGAMO data 5-3-97 firma [Signature]	

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	21 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

PLANIMETRIA MAPP 698 SUBALTERNO 21 - (stradina al 366)

MODULARIO
F. 104 1044 001



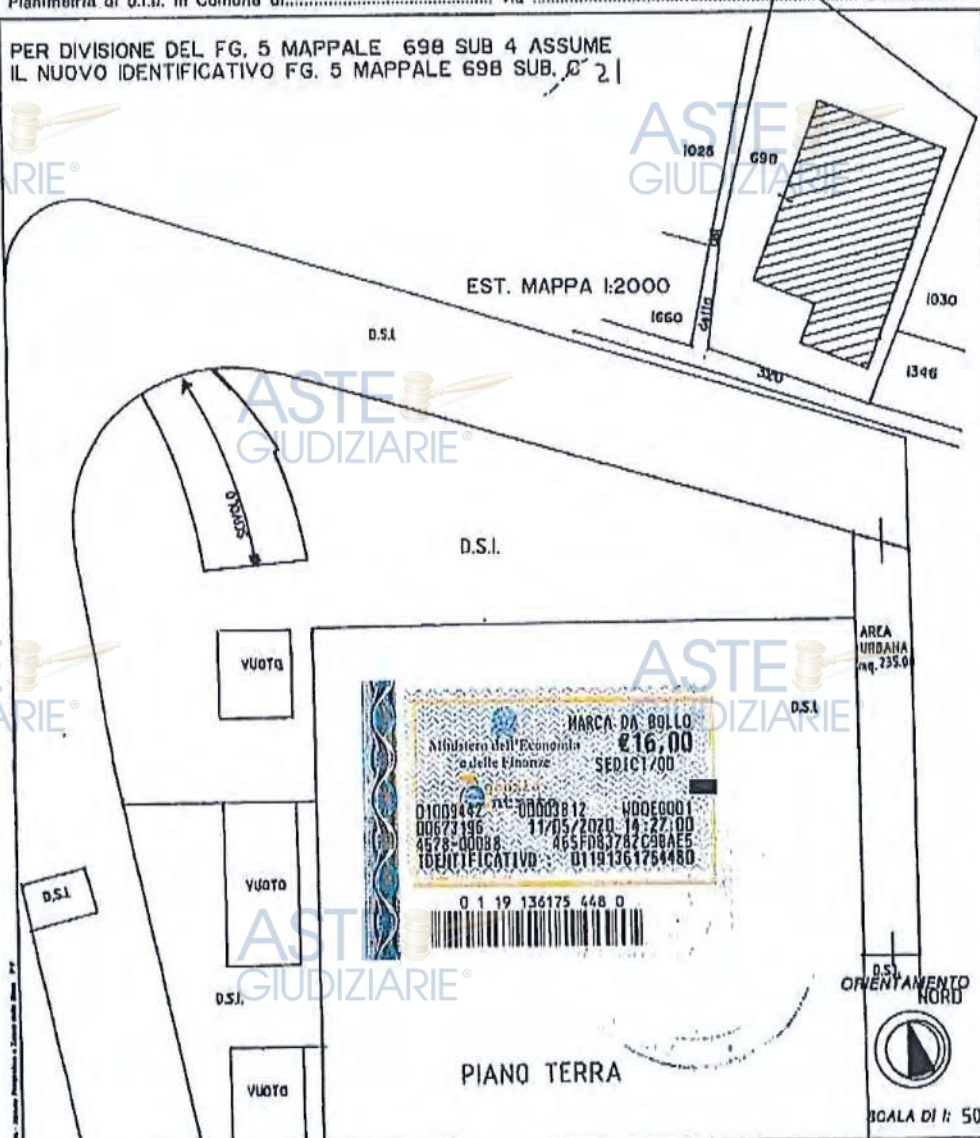
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. RM (CEU)

LIRE
600

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAROBBIO D' ANGELI via VARIANTE DI CICOLA civ. SN

PER DIVISIONE DEL FG. 5 MAPPALE 698 SUB 4 ASSUME
IL NUOVO IDENTIFICATIVO FG. 5 MAPPALE 698 SUB. 021



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€16,00
SEDCI/00
01009442 n. 00003812 V00E0001
00673196 11/05/2020 14:27:00
4578-00088 465FD83782C98AE5
IDENTIFICATIVO: 01191361754480
0 1 19 136175 448 0

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione	Completata dal Geometra CECCARDI ARDO	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali	Inserito all'albo dei GEOMETRI della provincia di BERGAMO n. 1655	1994 Nr 183603
data 14.11.94	data Firma	

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	22 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

2.1.6 La valorizzazione

A seguire la disamina dei due criteri di valutazione adottati.

A. "Comparativo diretto" -

La ricerca delle reali e migliori aspettative di valore, è stata condotta sulla scorta delle informazioni ricavate dal mercato reale, tramite la consultazione di listini e annunci immobiliari meglio accreditati in rete quali:

- "Borsino immobiliare .it";
- "Immobiliare.it";
- "caasa.it";
- "tecnocasa.it",

e supportata da considerazioni sugli aspetti di pregio, sui punti di forza ma anche sulle criticità.

E' stata condotta inoltre una ricerca sui comparabili; in zona ne sono stati individuati sei, di valore noto realizzato in un passato relativamente recente e simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In questo modo sono stati rilevati parametri unitari medi di valore dei fabbricati industriali/laboratori compresi tra un minimo di **432 €/m²** per manufatti in ubicazione di minor pregio, ed un massimo di **626 €/m²** per manufatti con ubicazione di maggior pregio e riferiti ad immobili in condizioni di manutenzione e conservazione normali. Va inoltre ricordato che Si tratta di valutazioni statistiche ricavate dalla lettura delle valutazioni medie degli annunci e dei comparabili, ovviamente da rapportare alle reali condizioni dell'immobile in valutazione.

Nel nostro caso, a questo proposito, si può dire che:

- IL possibile sfruttamento edilizio viene ostacolato dal fatto che le due porzioni immobiliari di proprietà della non sono contigue tra loro ma separate dalla proprietà eredi e da Fosso comunale, che di fatto si interpongono ad esse centralmente;
- Il capannone del settore industriale (mapp.366) è di fatto un fondo intercluso, privo di accesso carrai;
- A carico del capannone industriale inoltre sono state riscontrate delle non conformità tali da impedirne, allo stato attuale, la vendita, come riportato al paragrafo " 2.1.4 - La regolarità urbanistica e le concessioni edilizie" che

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	004/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	23 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

sostanzialmente si riconduce alla definizione di due condoni e di una concessione in sanatoria, ancora da assentire da parte del Comune per quanto inerente l'aumento di superficie e di volumetria, e di sanatoria per quanto riguarda il sopralzo tecnico e sanabili con un costo stimato di € 25.000,00 a dedurre dal valore di mercato.

- I sopralzi sono stati concessi per la specifica destinazione d'uso dell'attività di produzione e lavorazione di film plastici. Sostanzialmente il maggior volume del sopralzo non può essere utilizzato per destinazioni diverse e non potrà essere conteggiato per il calcolo della volumetria edificatoria.

Con queste limitazioni il volume edificabile esistente non rappresenta un elemento valutativo particolarmente significativo, suggerendo, come unica alternativa di utilizzo in caso di vendita liquidatoria, la ristrutturazione dell'esistente.

E' condizione essenziale, per la cessione degli immobili, prevedere l'impegno, da parte degli eredi, di volturare l'attuale contratto di affitto, oggi in favore della società e di costituire le necessarie reciproche servitù in ordine all'utilizzo degli accessi e delle vie di transito.

- La reale dotazione degli uffici è comunque sufficientemente adeguata per quanto riguarda il capannone del reparto "agricolo" mentre il capannone del reparto "industriale" non ha nessuna dotazione ad ufficio fatto salvo il prefabbricato dell'ufficio produzione;
- Di dimensioni adeguate il piazzale esclusivo, anche se con una qualche limitazione per la circolazione di autocarri di grandi dimensioni a causa dell'utilizzo come magazzino rimanenze

Ciò premesso, stante le caratteristiche del manufatto che ne limitano la destinazione d'uso e lo sfruttamento edilizio e in presenza delle citate non conformità, ma soprattutto stante le incertezze attuali del mercato immobiliare, ritengo coerente una valutazione media di mercato non superiore a:

- 400 €/m² per il capannone del reparto "agricoltura";
- 450 €/m² per gli uffici del reparto "agricoltura";
- 50 €/m² per le aree scoperte;
- 50 €/m² per l'area a parcheggio esterna;

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. M0RNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	24 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

- 250 €/m² per le tettoie;
- 350 €/m² per il capannone del reparto "industriale";
- 300 €/m² per l'area esterna coperta

In modo da stabilire con € 1.819.400,00 la più probabile valore di mercato, al lordo dei costi per la sanatoria, stimati in € 25.000,00, e dell'usuale abbattimento per procedura competitiva del 20% pari ad € 358.880,00 in modo da stabilire per differenza in € 1.435.520,00 il più probabile valore di mercato in liquidazione come da prospetto a seguire:

REPARTO	SUPERFICE	€/MQ	VALORE
REPARTO AGRICOLO - MAPP. 302/701			
Capannone e locali accessori	1.600,00	400,00	640.000,00
Uffici piano primo	340,00	450,00	153.000,00
Tettoie	300,00	250,00	75.000,00
Area esterna scoperta	2.000,00	50,00	100.000,00
Sommano			968.000,00
REPARTO AGRICOLO - MAPP. 302/702			
Tettoia	330,00	250,0	82.500,00
Sommano			82.500,00
REPARTO AGRICOLO - MAPP. 2600			
Parcheggio	600,00	50,00	30.000,00
Sommano			30.000,00
TOTALE REPARTO AGRICOLO			1.080.500,00
REPARTO INDUSTRIALE - MAPP. 306			
Capannone industriale e locali accessori	1.250,00	350,00	437.500,00
Area esterna scoperta	890,00	300,00	267.000,00
Sommano			704.500,00
REPARTO INDUSTRIALE - MAPP. 698/21			
Area esterna scoperta	235,00	50,00	11.750,00
Sommano			11.750,00
REPARTO INDUSTRIALE - MAPP. 698/703			
Area esterna scoperta	453,00	50,00	22.650,00
Sommano			22.650,00
TOTALE REPARTO INDUSTRIALE			738.900,00
SOMMANO VALORE DIMERCATO			1.819.400,00
Costi della sanatoria a dedurre			25.000,00
Abbattimento per procedura competitiva pari al 20%			358.880,00
TOTALE VALORE DI MERCATO			1.435.520,00

In ipotesi di vendita di pronto realizzo (quick value), l'individuazione del più probabile valore di mercato ha tenuto in conto dell'abbattimento che usualmente si applica in conseguenza della vendita "competitiva" nell'ambito di una procedura concorsuale, quale è appunto il concordato preventivo, e che, pertanto, il valore di mercato ordinario è stato abbattuto del 20%

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	25 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

secondo la prassi e l'esperienza delle esecuzioni immobiliari individuali e fallimentari del tribunale di Bergamo.

B. " Valore corrente di utilizzo (VCU)

La stima del valore d'uso del complesso immobiliare in esame si basa su elementi tipicamente patrimoniali. La metodologia fa riferimento al Valore Corrente di Utilizzo (VCU). In estrema sintesi, si stima il valore in base ai parametri immobiliari (come per altri edifici a diversa destinazione) all'impiantistica ed agli arredi e attrezzature.

Il VCU, è basato sul prezzo che dovremmo sostenere per ricostruire tutti i beni che valutiamo, scontato in base all'attuale deperimento di ogni bene oggetto di valutazione rispetto al valore a nuovo in base ad un appropriato tasso di obsolescenza tecnica ed economica e di vetustà.

Mediamente la costruzione di un edificio industriale, escluso il costo del terreno, varia da 513,70/€ a 621,67/€ al metro quadrato di superficie complessiva (riferita all'area di tutti i piani dell'immobile).

Accademicamente i costi possono essere ripartiti nel seguente modo:

- A. Impianti e tecnologie, 28%;
- B. Finiture (Tinte, serramenti, pavimentazioni, ecc.) 30%;
- C. Opere edili e strutturali, 36%;
- D. Componenti varie e imprevisti, 6%.

I professionisti (ingegneri, architetti, tecnici in genere) comportano una spesa ulteriore stimabile nel 12% del costo di costruzione (escluso dunque l'allestimento) [Oagg]. Con queste premesse ho ipotizzato il processo costruttivo in base alle planimetrie catastali del fabbricato ed alla visione diretta degli stessi, mantenendo la scelta delle tecniche costruttive e la scelta dei materiali (tipologia e qualità).

Il criterio di stima a questo punto può essere rappresentato dopo aver soddisfatto il seguente algoritmo:

$$Vm = Va + Vdcc = Va + [(Vcc \times Dv) \times Dc]$$

Dove:

Vm = Valore del bene immobile;

Va = Valore dell'area di pertinenza;

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	26 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

Vdcc = Valore a costo di costruzione deprezzato;

Vcc = Valore a costo di costruzione;

Dv = Coefficiente di Deprezzamento Vetustà;

Dc = Coefficiente di Deprezzamento Stato di Conservazione.

1. CALCOLO DEL FATTORE COSTRUZIONE DEPREZZATO [Vdcc]

Alla formazione del valore di costruzione [Vcc] concorrono il costo di costruzione [Cc], risultato analitico del computo metrico estimativo, e gli oneri aggiuntivi (professionali, finanziari ed utile dell'imprenditore) [Oagg].

• Calcolo del costo di costruzione [Cc]

Il costo di costruzione del fabbricato è stato presuntivamente calcolato in:

$$Cc = 1.599.785,00$$

• Calcolo degli oneri aggiuntivi [Oagg] che comprendono

Professionalisti calcolati nella misura del 7% su Cc	€	104.284,95
Finanziari su oneri professionali Opf : 5% Op	€	5.214,24
Finanziari sul costo di costruzione : 5% Cc	€	74.489,25
Somma	€	183.988,44
Spese generali Sg: 10% sul totale di € 183.988,44	€	18.398,00
Utile appaltatore U: 12% su Cc	€	178.774,20
Somma	€	197.172,20
TOTALE Oagg.	€	381.160,64

da cui deriva che il valore a costo di costruzione [Vcc] è pari a **1.980.945,64€**

$$Vcc = Cc + Oagg. = 1.599.785,00 + 381.160,64 = 1.980.945,64 €$$

Al valore sopra individuato, che si riferisce ad un fabbricato "a nuovo" e realizzato secondo tecniche attuali, occorrerà apportare congrue ed opportune detrazioni per tener conto sia della vetustà [Dv] sia dell'attuale stato di conservazione [Dc] del complesso immobiliare.

Stante lo stato attuale di conservazione e di manutenzione, ritengo coerente applicare il coefficiente di riduzione legato alla vetustà dell'immobile, vecchio, si fa per dire, di 25 anni e quello inerente alla conservazione, che direi normale. Le tabelle accreditate indicano nel "numero" 0,80 il coefficiente di deprezzamento (Dv), e nel numero 0,93 quello di conservazione [Dc] in modo che il valore di costruzione deprezzato del compendio immobiliare, nelle condizioni attuali di conservazione, appare di **€ 1.437.828,55** dato da:

$$Vdcc = Vcc \times Dv \times Dc$$

$$\text{Sostituendo: } € 1.980.945,64 \times 0,80 = € 1.584.756,00 \times 0,93 = € 1.473.823,55$$

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geonec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	27 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

2. CALCOLO DEL FATTORE AREA DI SEDIME/PERTINENZA [Va]

Alla formazione del valore di attribuire all'area, concorrono sia il costo dell'area, sia il risultato delle indagini di mercato, sia gli oneri accessori (urbani e concessori):

2.1. Calcolo costo dell'area [Ca]

Le quotazioni evidenziate sono relative ai valori medi riscontrabili su tutto il territorio comunale, suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili a diversi fattori, quali la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, la corografia, la vicinanza a vie di comunicazione, a centri di pregio, ecc.

Nel nostro specifico caso, per la sua configurazione non contigua ma con posizione sul territorio di evidente visibilità e di comoda viabilità si ritiene di poter attribuire al terreno (sedime) un valore unitario di (€/m²) = **80,00** il costo dell'area di sedime [Ca], coincidente con la superficie fondiaria di circa **5.850 m²**

$$Ca = 5.850 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ €/m}^2 = 468.000,00 \text{ €}$$

2.2. Calcolo degli Oneri accessori [Oacc]

Oneri accessori comprendono gli oneri di urbanizzazione e gli oneri concessori, calcolati nella misura del 23,5% sul costo dell'area; in questo caso, quindi, pari ad **577.980,00 €** :

$$Oacc = 468.000,00 \times 23,5\% = 109.980,00 \text{ €}$$

A questo punto è possibile calcolare il Valore dell'area di pertinenza [Va], pari ad :

$$Va = Ca + Oacc = 468.000,00 + 109.980,00 = 577.980,00 \text{ €}$$

Abbiamo tutti gli elementi per poter calcolare il valore del complesso immobiliare:

$$Vm = Vdcc + Va = 2.051.803,00 \text{ €}$$

$$(\text{€}1.473.823,55 + 577.980,00 \text{ €} = 2.051.803,00 \text{ €})$$

andando ad indicare, seppur con le cautele del caso, che il possibile, ma soprattutto probabile "valore corrente di utilizzo" degli immobili secondo il "criterio del costo", potrebbe essere pari ad **€ 2.052.000,00**, corrispondente ad una più che coerente aspettativa locativa di **€ 102.000,00** su base annua.

Infatti ben sapendo che il valore di mercato e il valore locativo sono tra di loro interdipendenti il canone attribuibile agli immobili del complesso è scaturito

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geapec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	28 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

applicando al valore di mercato in precedenza determinato, un coerente saggio di rendimento, che può in buona approssimazione ritenersi intorno al 5%, come percentuale lorda che generalmente può ricavarsi dalla performance di un immobile per lo specifico settore, ottenendo un possibile valore locativo annuo di € 102.000,00 ,

$$VI = Vm * r = 2.052.000,00 * 0.05 = 102.600,00 \text{ €}$$

Va ribadito che è condizione essenziale, per la cessione degli immobili, prevedere l'impegno, da parte degli eredi di volturare l'attuale contratto di affitto, oggi in favore della società e di costituire le necessarie reciproche servitù in ordine all'utilizzo degli accessi e delle vie di transito.

2.2.0 GLI APPARATI PRODUTTIVI INDUSTRIALI

2.2.1 L'individuazione

L'individuazione delle attrezzature e degli apparati produttivi industriali è avvenuta mediante la loro inventariazione e la successiva catalogazione, sulla scorta delle precise indicazioni fornite dall'Azienda, avendo come riferimento, e termine di confronto, il contenuto del libro cespiti, che ne ha confermata la sostanziale corrispondenza.

Ciò premesso, quanto è stato inventariato ed elencato nel capitolo successivo costituisce di fatto, così come dichiarato, l'esatta e reale rappresentazione di tutti i beni e attrezzature costituenti l'apparato produttivo industriale oggi riferibile alla disponibilità di

2.2.2 La descrizione

Si tratta sostanzialmente di otto complesse e autonome linee per la produzione di film plastici destinati all'industria, all'agricoltura, all'edilizia e all'imballaggio, oltre a tutti gli impianti generali e di servizio a supporto, come meglio e dettagliatamente descritte nelle schede a seguire.

Sono impianti e attrezzature non comuni ma di elevato profilo tecnologico certamente molto appetibili dal mercato di specie, per la loro elevata capacità produttiva sia in termini di quantità ma soprattutto termini di dimensioni di prodotto. Sono impianti di elevato valore strategico, in ottimo stato di conservazione e di manutenzione.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	29 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

2.2.3 Il criterio di valutazione e la valorizzazione

Stante la "linearità", ma la grande complessità, del quesito proposto con questo mio lavoro ho cercato di rappresentare al meglio i possibili scenari, sia di "valore" sia di convenienza, che si potrebbero delineare nella denegata ipotesi della messa in liquidazione e smembramento della società, obbligando allo smantellamento di tutti gli apparati produttivi industriali per la loro cessione, rispetto alla continuità operativa e produttiva in essere-

La valutazione dell'apparato produttivo Aziendale, e dei beni di supporto, è avvenuta necessariamente sulla base di due distinti criteri:

- Il criterio del "**valore di liquidazione**"
- Il criterio del "**valore corrente d'uso**"

Il criterio del "valore di liquidazione"

Il più probabile valore, assunto con il criterio del "**valore di liquidazione**" non distruttivo, è stato calcolato tenendo in considerazione principalmente gli apparati con possibilità di delocalizzazione, opportunamente deprezzati con particolare riguardo allo stato di efficienza, conservazione e manutenzione e dei costi occorrenti per lo smontaggio dalla loro attuale ubicazione e rimontaggio in altro sito produttivo, rispetto a quelli da considerare destinati alla distruzione o rottamazione o vendita frazionata. La logica è stata quella di valutare le singole linee produttive, in quanto in grado di autonomamente compiere un ciclo produttivo completo, quali ad esempio le otto linee di produzione, l'impianto di rigenerazione, quello di saldatura e taglio, e non le singole macchine che le compongono, e di valutare le macchine isolate in funzione della loro strategica appartenenza, o meno, al ciclo produttivo.

In buona sostanza, in funzione delle limitazioni già in precedenza descritte e analizzando attrezzatura per attrezzature e impianto per impianto, sono arrivato a determinare un più che probabile valore di mercato, nell'ipotesi di una vendita liquidatoria dell'intero apparato produttivo industriale, di **€ 4.429.400,00** al lordo dei costi necessari per la loro delocalizzazione, stimati in **€ 348.632,00**, oltre alle valutazioni delle attrezzature minute, macchine isolate e attrezzature, di **€ 103.700,00** e del possibile maggior ricavo, riveniente dalla vendita, degli apparati in locazione finanziaria, pari ad **€ 247.000,00**.

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	30 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

A seguire la disamina dei costi da sostenere per lo smontaggio, ripresa, rimontaggio, da parte dei possibili acquirenti, in ipotesi di delocalizzazione in altro sito produttivo per gli impianti riutilizzabili, e di "distruzione" per quelli cedibili o come macchina non funzionante o non più riutilizzabili, come le strutture portanti, essendo strettamente vincolati al layout impossibile da riprodurre altrove.

A questo proposito, dovendo assumere iniziative e attività non solo costose, ma soprattutto complesse, ho ritenuto utile riportare l'analisi delle attività necessarie e dei costi generali da sostenere per la delocalizzazione degli impianti, rinviando alle singole schede descrittive poste a seguire, l'analisi di dettaglio delle valutazioni di merito e in merito per ogni singola linea o macchina isolata.

In primo luogo si rende opportuno effettuare un rilievo generale di tutte le installazioni per verificare le componenti esistenti, quali cavi e tubazioni, che dovranno essere eventualmente sostituite nel corso del successivo montaggio nel luogo di destinazione; inoltre, è necessario procedere con la pulizia di tutti i macchinari, in quanto la presenza di eventuali residui potrebbe determinare un danneggiamento dei macchinari stessi. Dopo aver effettuato le operazioni preliminari suddette, per poter procedere con il trasferimento dei macchinari è necessario eseguire la procedura relativa allo scablaggio dell'impianto elettrico attualmente installato nell'apparato produttivo industriale in questione; tale operazione si articola nelle seguenti fasi:

- Numerazione di tutti i cavi utilizzati sulla base dello schema elettrico rintracciabile in azienda o posto a bordo macchina;
- Scrupolosa individuazione dei passaggi dei cavi, con separazione dei cavi di segnale da quelli di potenza, con redazione degli "as built";
- Smontaggio dei finecorsa e dei sensori dalle parti meccaniche;
- Posizionamento di tutti i cavi in casse appositamente individuate per il trasporto e per la successiva installazione.

Successivamente si può procedere con lo smontaggio dei servizi, scollegando e smontando le varie linee esistenti, quali quelle d'aria compressa, d'acqua, di evacuazione dei fumi e di aspirazione ecc. Solamente dopo si può iniziare lo smontaggio delle parti macchina, imballando accuratamente le varie componenti, numerandole per il trasporto per il successivo montaggio.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	31 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

Le operazioni sopra elencate devono essere eseguite da un team di operatori specializzati nel settore - team composto da elettricisti e meccanici, con tempi tanto più lunghi quanto maggiori saranno la complessità e la dimensione della macchina da trasferire, con conseguenze in termini di costi di trasferimento, ivi compresi gli oneri relativi ai mezzi di trasporto, ai container ed al materiale per l'imballaggio.

Per poter procedere con il trasferimento dell'apparato produttivo di cui sopra, si stima di impiegare un team composto da n. 2 elettricisti e da n. 3 meccanici per ogni linea.

La stima dei tempi necessari (giornate uomo) e i costi stimati per lo smontaggio ed il successivo rimontaggio degli impianti nel possibile luogo di destinazione, ci porta a considerare n° 194,50 giornate uomo per gli elettricisti e 229 per i meccanici, oltre ai costi di sollevamento, pari a 26 giornate, come da prospetto a seguire:

ID	DESCRIZIONE IMPIANTO - ATTREZZATURA	ELETTRICISTI				MECCANICI				GRU	TOTALE COSTI
		Smontaggio	Ricaricaggio e star tap	Totale giorni	COSTI	Smontaggio	Rimontaggio e set up	Totale giorni	COSTI	Sollevamento autogrù	
001	COESTRUSORE AREA AGRICOLA	8	10	18	11.520,00	15	20	35	31.080,00	3.200,00	45.800,00
002	RIGENERAZIONE	2	4	6	3.840,00	3	6	9	7.992,00	400,00	12.232,00
003	SALDATURA	1	2	3	1.920,00	2	4	6	5.328,00	400,00	7.648,00
004	PRODUZIONE ARIA COMPRESSA	1	2	3	1.920,00	2	4	6	5.328,00	400,00	7.648,00
005	TAGLIA ANIME	0,50	1	1,50	960,00	1	2	3	2.664,00	400,00	4.024,00
006	TR - 11 - ESTRUSIONE IN BOLLE	6	10	16	10.240,00	8	12	20	17.760,00	1.600,00	29.600,00
007	TR - 3 - ESTRUSIONE IN BOLLA	8	12	20	12.800,00	10	15	25	22.200,00	1.600,00	36.600,00
008	TR - 12 - ESTRUSIONE IN BOLLA	6	10	16	10.240,00	8	10	18	15.984,00	1.600,00	27.824,00
009	TR - 5 - ESTRUSIONE IN BOLLA TRE STRATI	6	10	16	10.240,00	8	10	18	15.984,00	1.600,00	27.824,00
010	TR - 14 - ESTRUSIONE IN BOLLA	6	10	16	10.240,00	8	10	18	15.984,00	1.600,00	27.824,00
011	TR - 9 - ESTROSIONE IN BOLLA	6	10	16	10.240,00	8	10	18	15.934,00	1.600,00	27.774,00
012	TR - 10 - ESTRUSIONE IN BOLLA	6	10	16	10.240,00	8	10	18	15.984,00	1.600,00	27.824,00
013	GRUPPO STAMPA - MACCHINA SINGOLA	1	2	3	1.920,00	2	4	6	5.328,00	400,00	7.648,00
014	GRUPPO STAMPA - MACCHINA SINGOLA	1	2	3	1.920,00	2	4	6	5.328,00	400,00	7.648,00
020	IMPIANTO ELETTRICO AREA INDUSTRIALE	8	12	20	12.800,00	0	0	0	0,00	800,00	13.600,00
021	REFRIGERAZIONE AREA INDUSTRIALE	2	3	5	3.200,00	4	8	12	10.656,00	1.600,00	15.456,00
022	CARICAMENTO AREA INDUSTRIALE	4	12	16	10.240,00	6	8	14	12.432,00	1.600,00	24.272,00
				194,5	124.480,00			229	203.352,00	20.800,00	348.632,00

Poiché la quasi totalità delle attività elencate in precedenza deve essere effettuata secondo una precisa sequenza, non è detto che i tempi sopra stimati possano essere ridotti mediante l'impiego di maggior personale. L'ipotesi di costo viene elaborata ipotizzando che gli impianti rimangano nel territorio

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	32 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

italiano, e pertanto è possibile stimare i seguenti costi a giornate/uomo per ciascun tecnico:

A. Elettricista: euro 40,00 all'ora per n. 8 ore al giorno-

(gg.138,0 x 8 x2) x € 40,00 = € 88.320,00

B. Meccanico: euro 37,00 all'ora per n.8 ore al giorno;

(gg.254,0 x 8 x3) x € 37,00 = € 225.552,00

C. Noleggio autogru: € 800,00 al giorno

gg. 26 x € 800,00 = € 20.800,00

Facendo bene i conti si arriva ad un ipotesi di costo complessivo, arrotondato, per la delocalizzazione, di € 348.632,00 al netto dei costi di trasporto, e di eventuali adeguamenti delle macchine, o opere edilizie, al momento impossibili da determinare, da dedurre dalla valutazione complessiva di € 4.429.400,00 in modo da poter affermare che il più probabile prezzo di vendita frazionata liquidatoria degli apparati produttivi industriali, inteso come aspettativa di ricavo finale, possa essere al massimo di € 4.079.750,00.

Aggiungendo anche le altre voci costituite da attrezzature minute e macchine isolate valutate con € 104.890,00 si arriva ad un totale complessivo di possibile ricavo riveniente dalla cessione liquidatoria dell'apparato produttivo industriale in proprietà di € 4.184.640,00 a cui aggiungere l' aspettativa di maggior ricavo, possibilmente riveniente dalla cessione degli apparati in locazione finanziaria pari ad € 247.000,00 e ciò per una aspettativa complessiva di ricavo degli apparati industriali operativi di € 4.431.680,00.

A bordo della linea di produzione "agricoltura" sono montate apparecchiature e parti di impianto identificabili con 01 - 02 - 03 della scheda ID 001, in Locazione finanziaria, con un residuo di rate a scadere, alla data del 28.01.2020, complessivamente per circa € 206.017,13 a fronte di un possibile ricavo riveniente dalla loro vendita, unitamente al resto della linea, di € 385.000,00 lasciando alla procedura, una volta riscattati i beni, la possibilità di un possibile ipotetico maggior ricavo, alla data, di circa € 180.000,00.

Si tratta di tre coestrusori, di tre caricatori oltre all'impianto autonomo di refrigerazione, apparati assolutamente indispensabili per far funzionare l'impianto.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@goopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	33 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

Analogamente in linea, e a completamento all'impianto identificato con il codice TR - 3, della scheda con ID 007, troviamo un doppio avvolgitore in locazione finanziaria con un residuo di rate a scadere, alla data del 28 gennaio 2020, di circa € 23.655,00 a fronte di un possibile ricavo riveniente dalla vendita di circa € 90.000,00, lasciando anche in questo caso alla procedura, una volta riscattato il bene, un possibile ipotetico maggior ricavo di circa € 67.000,00, e ciò per un complessivo possibile maggior ricavo, alla data, di € 247.000,00.

A seguire un prospetto di riepilogo dove il valore di cessione degli apparati viene indicato al netto di tutti i costi e/o dei residui alla data:

ID	IMPIANTO	VALORE LIQUIDAZIONE IN PROPRIETA'	VALORE LIQUIDAZIONE LEASING
LE LLINEE E GLI APPARATI PRODUTTIVI INDUSTRIALI			
001	COESTRUSORE AREA AGRICOLA	897.000,00	180.000,00
002	RIGENERAZIONE	72.750,00	
003	SALDATURA	32.350,00	
004	PRODUZIONE ARIA COMPRESSA	52.750,00	
005	TAGLIA ANIME	28.000,00	
006	TR - 11 - ESTRUSIONE IN BOLLE	65.400,00	
007	TR - 3 - ESTRUSIONE IN BOLLA	584.400,00	67.000,00
008	TR - 12 - ESTRUSIONE IN BOLLA	518.600,00	
009	TR - 5 - ESTRUSIONE IN BOLLA TRE STRATI	664.800,00	
010	TR - 14 - ESTRUSIONE IN BOLLA	726.400,00	
011	TR - 9 - ESTROSIONE IN BOLLA	142.200,00	
012	TR - 10 - ESTRUSIONE IN BOLLA	94.800,00	
013	GRUPPO STAMPA - MACCHINA SINGOLA	32.350,00	
014	GRUPPO STAMPA - MACCHINA SINGOLA	32.350,00	
020	IMPIANTO ELETTRICO AREA INDUSTRIALE	46.400,00	
021	REFRIGERAZIONE AREA INDUSTRIALE	44.500,00	
022	CARICAMENTO AREA INDUSTRIALE	45.700,00	
	Sommano	4.079.750,00	247.000,00
LE SINGOLE MACCHINE E LE ATTREZZATURE			
	AREA INDUSTRIALE	10.700,00	
	AREA MAGAZZINO	2.150,00	
	IL LABORATORIO	70.000,00	
	L'OFFICINA	10.580,00	
	AREA AGRICOLA	4.180,00	
	GLI ARREDI	3.250,00	
	MACCHINE PER UFFICIO E PC	4.030,00	
	Sommano	104.890,00	
	Sommano	4.184.640,00	247.000,00
	Apparati in locazione finanziaria	247.000,00	
	TOTALE VALORE LIQUIDATORIO	4.431.640,00	

Appare evidente come la vendita e la ricollocazione delle linee comporti un ingente sforzo sia in termini organizzativi, sia in termini di costo, soprattutto in

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	34 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

ottica di riallocazione operativa ben sapendo che il risultato di cessione liquidatoria non distruttiva degli impianti atteso, è traguardabile solo a cessione complessiva di tutti i beni, eventualità alquanto improbabile in tempi brevi ma possibile in un arco temporale massimo di anni tre.

E' però condizione di successo per la vendita frazionata prevedere, per tecnologie di questa "tipologia", un'efficace e competente azione commerciale e di sollecitazione alla vendita, effettuata da persona "capace" e, stante la tipologia particolare, che conosca non solo i "mercati", ma soprattutto le persone di riferimento,

Il criterio del "valore corrente d'uso"

Il criterio è quello che ci consente di considerare i beni mobili strumentali quali macchinari, impianti industriali, attrezzature, mobili e macchine per ufficio, come un "unicum" indivisibile, destinato ad essere operativo unitariamente e non smembrato nei singoli beni, poiché rappresentativo effettivamente dell'intero ciclo produttivo e in grado continuativamente di produrre "ricchezza".

Il valore, come ottenuto, delle Linee e macchinari a sostegno della produzione è da intendersi riferito alla situazione attuale, e ciò vale a dire con il presupposto che l'attività esercitata sino ad ora possa proseguire solo nell'attuale sede produttiva, con la conseguenza che non debbano quindi essere rimossi potendo in questo modo continuativamente operare ed usufruire di tutti gli allacciamenti esistenti e degli impianti generali e di servizio, che altrimenti si perderebbero e venendo quindi meno le spese di smontaggio e di trasporto in altro sito.

Inoltre il valore in questo modo determinato, raffrontato con il valore di liquidazione, può essere utile, e di supporto, a chi dovrà individuare il prezzo dell'azienda in caso di cessione ad un nuovo imprenditore per lo svolgimento in continuità dell'attività, altrimenti da porre in liquidazione.

Per determinare il valore come "**valore corrente d'uso**" del solo l'apparato produttivo industriale, comprensivo del possibile valore di tutte le attrezzature in locazione finanziaria e non delle macchine isolate o delle attrezzature comunque valutate a valore di mercato a stralcio, ho applicato, laddove possibile, il seguente algoritmo:

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	35 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

$$Vm = Vi \times Vr/Vu \times (1 + M100)$$

Dove:

Vm = Valore di mercato, alla data, delle singole macchine o gruppi omogenei di macchine e degli accessori e/o impianti, valutati separatamente come ipotesi di dismissione, come in precedenza determinato, ma nel caso specifico come valore complessivo per ogni linea e/o processo "finito";

Vi = Valore iniziale ricavato dai dati presenti nella documentazione ricevuta. Il valore iniziale della singola macchina e/o impianto è stato calcolato ipotizzando un incremento del prezzo di listino medio del 3% in ragione di anno. (Percentuale ricavata da letteratura di settore)

Vr = Vita residua del bene o gruppo di beni simili, intesa come vita operativa futura ancora possibile alla data; (ipotetica e molto breve)

Vu = Vita utile del bene o gruppo di beni simili calcolata in una media di anni 10 e rapportata alla vetustà reale e in funzione dello "stato d'usura" delle macchine, coincidente con la "Vita utile" fiscale; (da bilancio)

M = Fattore percentuale di maggiorazione (o decremento) dei prezzi tra il momento d'acquisto del bene e/o di realizzazione e quello di stima, laddove reperito.

Si segnala che i risultati delle valutazioni vengono indicati e descritti solo come metodo e risultato finale, e non vengono volutamente inseriti i calcoli e ciò per evitare ulteriori e inutili appesantimenti del rapporto di valutazione, ma verranno comunque custoditi e tenuti a disposizione con le modalità descritte di cui al precedente Paragrafo 1.3.

In questo modo, anche se non puntuale per ogni macchina o componente la linea, stante la disomogeneità di marca e di anno di costruzione dei vari componenti, sono arrivato a calcolare che il più probabile valore in continuità d'uso dell'apparato produttivo industriale, riferito solamente alle "Linee e macchinari a sostegno della produzione" possa essere oggi ben rappresentato con € 6.105.000,00, comprensivo anche del valore d'uso degli apparati in locazione finanziaria, a cui aggiungere i valori, come determinati, delle altre macro categorie costituite da attrezzature minute e macchine isolate pari ad € 194.200,00 e ciò per complessivi € 6.299.200,00.

Per quanto riguarda gli apparati in locazione finanziaria, l'onere a carico del possibile nuovo imprenditore, nei confronti della società di Leasing per lo svolgimento in continuità dell'attività, è rappresentato dal subentro nei

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	36 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2

contratti, mentre nei confronti della Procedura è rappresentato dal possibile riconoscimento di un equo indennizzo, ora non quantificabile in quanto oggetto di possibile negoziazione in sede di trattativa.

ID	IMPIANTO	VALORE CONTINUITA' PROPRIETA'	VALORE CONTINUITA' LEASING
LE LLINEE E GLI APPARATI PRODUTTIVI INDUSTRIALI			
001	COESTRUSORE AREA AGRICOLA	1.300.000,00	
002	RIGENERAZIONE	170.000,00	
003	SALDATURA	75.000,00	
004	PRODUZIONE ARIA COMPRESSA	85.000,00	
005	TAGLIA ANIME	50.000,00	
006	TR - 11 - ESTRUSIONE IN BOLLE	120.000,00	
007	TR - 3 - ESTRUSIONE IN BOLLA	800.000,00	
008	TR - 12 - ESTRUSIONE IN BOLLA	700.000,00	
009	TR - 5 - ESTRUSIONE IN BOLLA TRE STRATI	850.000,00	
010	TR - 14 - ESTRUSIONE IN BOLLA	930.000,00	
011	TR - 9 - ESTROSIONE IN BOLLA	300.000,00	
012	TR - 10 - ESTRUSIONE IN BOLLA	250.000,00	
013	GRUPPO STAMPA - MACCHINA SINGOLA	70.000,00	
014	GRUPPO STAMPA - MACCHINA SINGOLA	70.000,00	
020	IMPIANTO ELETTRICO AREA INDUSTRIALE	120.000,00	
021	REFRIGERAZIONE AREA INDUSTRIALE	95.000,00	
022	CARICAMENTO AREA INDUSTRIALE	120.000,00	
	Sommario	6.105.000,00	Da stabilire
LE SINGOLE MACCHINE E LE ATTREZZATURE			
	AREA INDUSTRIALE	10.700,00	
	AREA MAGAZZINO	2.150,00	
	IL LABORATORIO	125.000,00	
	L'OFFICINA	13.320,00	
	AREA AGRICOLA	8.180,00	
	GLI ARREDI	18.850,00	
	MACCHINE PER UFFICIO E PC	16.000,00	
	Sommario	194.200,00	
	TOTALE VALORE D'USO	6.299.200,00	Da stabilire

2.2.4 Gli elenchi e le schede descrittive

A seguire le schede e gli elenchi dei beni inventariati, con indicazione del valore attribuito, sia liquidatorio sia in continuità d'uso, in funzione della loro effettiva commerciabilità e valenza economica/produttiva e identificabili da un numero ID univoco, con lo scopo di facilitare l'individuazione e la rintracciabilità, costituenti di fatto singoli lotti omogenei per la vendita.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. M8RNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	37 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

1. LE LINEE E GLI APPARATI PRODUTTIVI INDUSTRIALI

ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO
001	AGRICOLA	NON ASSEGNATO	COESTRUSIONE TRE STRATI
DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE			
<p>Sistema di estrusione a bolla, con passaggio del granulo di plde (derivato dal craking del petrolio) dallo stato solido allo stato liquido e poi raffreddato con il processo stesso, con la bolla che arriva fino a 23 metri in altezza. Si possono ottenere tubolari o foglia aperta. Impianti di queste dimensioni ce ne sono solo 4 in Italia e si arriva fino ad un diametro di 14,5 mt. A seconda dello spessore e degli additivi, si possono produrre: film per copertura serre - film per zootecnia - film per usi diversi sempre in agricoltura/edilizia, secondo necessità del cliente, per una capacità produttiva massima complessiva potenziale di Kg. 4.330.000,00 pari ad una aspettativa massima di ricavo su base annua di € 8.443.500,00.</p>			
			
ELENCO COMPONENTI LA LINEA			
QUANTITA'	DESCRIZIONE	ANNO	
1	Testa marca Bandera 1600	2009	
3	01 - Coestrusori Bandera diametro 120-160-120	2016	
3	02 - Caricatori della Doteco	2016	
1	Calibratore		
2	Soffietti marca Dolci		
2	Antoni marca Dolci		
1	Traino stiro luce 5300 marca Dolci		
1	Piegatore Bandera		
1	Avvolgitore mono luce 4.000 della Macchi completo di gruppo refrigerante e caricatore e attrezzato con contometri e stampante per logo		
1	Impianto di trasporto automatico di caricamento completo di caricatori, n° 2 pompe del vuoto per aspirazione materiale, n° 5 silos dedicati interni e 4 silos esterni marca Govoni completo di tubazioni in acciaio H 16 metri	2016	
1	Pressa per scarti		
1	03 - Impianto di refrigerazione Eurochiller ABF Inverter	2016	
1	Cabina di trasformazione media tensione completa di sezionatori, rifasatori e quadri	2015	
1	Gruppo di raffreddamento testa e quadri di potenza		
1	Paranco a bandiera		
1	Struttura portante dell'impianto		
1	Impianto elettrico, di illuminazione e di fulminazione		
VALUTAZIONI			
VALORE DI CONTINUITÀ	1.300.000,00	COSTI A DEDURRE	0,00
SOMMAMO VALORE D'USO			1.300.000,00
<p>Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione dell'impianto e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio (elettrico e di illuminazione, tutte le tubazioni dell'impianto di caricamento e di raffreddamento, legate al sito, la struttura portante ecc.) Il conteggio del valore d'uso tiene in conto del valore attribuibile agli apparati in locazione finanziaria</p>			
VALORE DI LIQUIDAZIONE	942.800,00	COSTI A DEDURRE	45.800,00
SOMMAMO LIQUIDAZIONE			897.000,00
<p>Il conteggio del valore di liquidazione non tiene in conto del valore attribuibile agli apparati in locazione finanziaria</p> <p>01 - Leasing - Alba Leasing - scade 01.07.2021 - residuo al 28.01.2020 € 161.276,90 - Valore attuale: € 250.000,00</p> <p>02 - Leasing - Alba Leasing - scade 01.09.2021 - residuo al 28.01.2020 € 25.384,83 - Valore attuale: € 90.000,00</p> <p>03 - Leasing - Alba Leasing - scade 01.07.2021 - residuo al 28.01.2020 € 19.355,40 - Valore attuale: € 45.000,00</p>			

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geonac.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	38 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO
002	AGRICOLA	NON ASSEGNATO	RIGENERAZIONE

DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE

Con questo impianto si prendono gli sfridi e gli scarti di produzione e si rigenerano in modo da ottenere una materia prima di seconda scelta, utilizzabile per la produzione di prodotti finiti meno nobili. Il processo nasce con il caricamento degli scarti e sfridi nel mulino per la frantumazione, con il passaggio nell'estrusore che riporta il tutto ad uno stato semi-liquido, viene poi raffreddato riviene estruso per la rigranulazione e pronto al riutilizzo.



ELENCO COMPONENTI LA LINEA

QUANTITA'	DESCRIZIONE	ANNO
1	Mulino TRIA completo di nastro trasportatore a cinque lame rotanti luce 400	2009
1	Accumulo con pompe e silos	2016
1	Estrusore diam. 130 taglio in testa	1996
1	Bilancia con piattaforma Bottaro	2002
1	Silos per riempimento bins	
1	Impianto di refrigerazione ad acqua Nova Frigo R407/C	2009
1	Impianto di raffreddamento ad acqua competo di centrifuga e lancio granuli	2016
1	Cabina di insonorizzazione mulino	
1	Impianto elettrico e di illuminazione	

VALUTAZIONI

VALORE DI CONTINUITA'	170.000,00	COSTI A DEDURRE	0.00	SOMMAMO VALORE D'USO	170.000,00
Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione dell'impianto e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio on asportabili.					
VALORE DI LIQUIDAZIONE	85.000,00	COSTI A DEDURRE	12.250,00	SOMMAMO LIQUIDAZIONE	72.750,00
Impianto autonomo non dedicato lavora e produce materia prima secondaria in favore di tutte le possibili linee per la produzione di prodotto di seconda linea					



Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	39 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO		
003	AGRICOLA	NON ASSEGNATO	SALDATURA		
DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE					
Tre linee di saldatura saldatrici di grandi dimensioni, poche in Italia. Dalla bobina madre viene srotolata la quantità esatta di fil che una volta tagliato viene saldato in automatico a seconda delle personalizzazioni del cliente.					
					
ELENCO COMPONENTI LA LINEA					
QUANTITA'	DESCRIZIONE		ANNO		
1	Saldatrice marca Comat con luce da 2200 con piegatore automatico		1980		
1	Saldatrice Gunter luce 3.000		1989		
1	Saldatrice Basf - F - SH99 luce 2.000 completa di accessori				
1	Impianto elettrico				
VALUTAZIONI					
VALORE DI CONTINUITÀ	75.000,00	COSTI A DEDURRE	0.00	SOMMANO VALORE D'USO	75.000,00
Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione dell'impianto e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio non asportabili					
VALORE DI LIQUIDAZIONE	40.000,00	COSTI A DEDURRE	7.650,00	SOMMANO LIQUIDAZIONE	32.350,00
Impianto autonomo non dedicato lavora a servizio dell'intera produzione					



Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC.53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	40 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3




ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO		
004	TUTTE	NON ASSEGNATO	PRODUZIONE ARIA COMPRESSA		
DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE					
Impianto per la produzione e distribuzione dell'aria compressa a servizio dell'intero apparato produttivo. Concepito e realizzato con ridondanza di apparati per evitare il fermo della produzione in caso di guasto di un compressore.					
ELENCO COMPONENTI LA LINEA					
QUANTITA'	DESCRIZIONE		ANNO		
1	Compressore rotativo Nirvana R90		2016		
1	Compressore rotativo SARS ML 75 INGHERSOLL RAND		2017		
1	Recupero condensa Ecotron 300		2017		
1	Essiccatore INGHERSOLL		2017		
1	Impianto di distribuzione completo di serbatoi di accumulo				
1	Impianto elettrico				
VALUTAZIONI					
VALORE DI CONTINUITÀ	85.000,00	COSTI A DEDURRE	0.00	SOMMAMO VALORE D'USO	85.000,00
Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione dell'impianto e tutti i valori attribuito all'impianto di distribuzione e agli impianti generali e di servizio. E' previsto in caso di delocalizzazione, il recupero dei serbatoi di accumulo in rete.					
VALORE DI LIQUIDAZIONE	60.000,00	COSTI A DEDURRE	7.250,00	SOMMAMO LIQUIDAZIONE	52.750,00



Handwritten signature

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it - C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	41 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO			
005	TUTTE	NON ASSEGNATO			
DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE					
<p>Impianto per il taglio a misura delle anime utilizzate per la realizzazione delle bobine E' un impianto autonomo a servizio dell'intera attività produttiva che consente, partendo da anime della medesima dimensione, di realizzare al taglio in casa le varie lunghezze che servono per quella specifica partita, con evidenti economie di scala rispetto all'acquisto di anime già pretagliate dal fornitore.</p>					
					
ELENCO COMPONENTI LA LINEA					
QUANTITA'	DESCRIZIONE	ANNO			
1	Impianto di taglio GAVO G 330	2008			
1	Impianti generali e di servizio	2017			
VALUTAZIONI					
VALORE DI CONTINUITÀ	50.000,00	COSTI A DEDURRE	0.00	SOMMANO VALORE D'USO	50.000,00
Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione dell'impianto e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio.					
VALORE DI LIQUIDAZIONE	32.000,00	COSTI A DEDURRE	4.000,00	SOMMANO LIQUIDAZIONE	28.000,00



Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	42 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3



ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO
006	INDUSTRIALE	TR-11	ESTRUSIONE IN BOLLA
DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE			
<p>Impianto monoestruso dolci a bolla con passaggio del granulo dallo stato solido allo stato liquido e poi raffreddato con il processo stesso. Con questo impianto vengono prodotti film di bio compostabile e film per agricoltura per una capacità produttiva massima complessiva potenziale di Kg. 540.000,00 pari ad una aspettativa di ricavo su base annua di € 1.053.000,00</p>			
ELENCO COMPONENTI LA LINEA			
QUANTITA'	DESCRIZIONE		ANNO
1	Testa monostrato marca DOLCI 380		1997
1	Estrusore CMG diametro 90		2016
1	Caricatore ROTECO		2016
1	Calibratore		
2	Soffletti marca Dolci		
2	Antoni marca Dolci		
1	Banco stiro LUCE 2000 CON pc		
1	Allineatore ERHALD LHAIMER		
1	Avvolgitore doppio Ponti luce 2.300		1998
1	Trattamento corona Martignoni		2016
1	Rigranulatore EXSALT Evolution		2006
1	Struttura portante dell'impianto		
1	Impianto elettrico, di illuminazione		
VALUTAZIONI			
VALORE DI CONTINUITÀ	120.000,00	COSTI A DEDURRE	0.00
		SOMMAMO VALORE D'USO	120.000,00
<p>Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione dell'impianto e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio (elettrico e di illuminazione, tutte le tubazioni dell'impianto di caricamento e di raffreddamento la struttura portante ecc.)</p>			
VALORE DI LIQUIDAZIONE	95.000,00	COSTI A DEDURRE	29.600,00
		SOMMAMO LIQUIDAZIONE	65.400,00

Handwritten signature or mark.

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	43 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO
007	INDUSTRIALE	TR - 3	ESTRUSORE IN BOLLA

DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE

Impianto KHUNE tre strati a bolla, dedicato esclusivamente alla produzione in continuo del solo film flessibile per imballo food per una capacità produttiva annua di 1.235.000,00 Kg con una aspettativa di ricavo potenziale di € 2.408.000,00



ELENCO COMPONENTI LA LINEA

QUANTITA'	DESCRIZIONE	ANNO
1	Testa marca KHUNE 350	
3	Estrusori KUHNE completi 60-90-70	
3	Caricatori Uteco	
1	Estrusore NGR E GRAND 50	2012
1	Calibratore	
1	Traino stiro luce 2400 oscillante	
1	Trattamento corona NERO BLT 156 2300 10 mm	2012
1	Allimentatore ERHAL LHAIMER luce 3.000	
1	Lettore di fascia	
1	Microforatore MF2	1998
1	1 - Doppio avvolgitore KUHNE 507	2016
1	Misuratore di spessore OCTAGON	
1	Gruppo refrigeratore dedicato NOVAFRIGO RS 120	2012
1	Struttura portante dell'impianto	
1	Impianto elettrico, di illuminazione	

VALUTAZIONI

VALORE DI CONTINUITA'	800.000,00	COSTI A DEDURRE	0.00	SOMMAMO VALORE D'USO	800.000,00
-----------------------	-------------------	-----------------	-------------	----------------------	-------------------

Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione dell'impianto e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio (elettrico e di illuminazione, tutte le tubazioni dell'impianto di caricamento e di raffreddamento, legate al sito, la struttura portante ecc.) Il conteggio del valore d'uso tiene in conto del valore attribuibile all'apparato in locazione finanziaria

VALORE DI LIQUIDAZIONE	621.000,00	COSTI A DEDURRE	36.600,00	SOMMAMO LIQUIDAZIONE	584.400,00
------------------------	-------------------	-----------------	------------------	----------------------	-------------------

Il conteggio del valore di liquidazione non tiene in conto del valore attribuibile all'apparato in locazione finanziaria
 01 - Leasing - Alba Leasing - scade 01.10.2020 - residuo al 28.01.2020 € 23.656,00 - Valore attuale: € 90.000,00

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it - C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	44 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3



ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO
008	INDUSTRIALE	TR - 12	ESTRUSORE IN BOLLA
DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE			
<p>Linea dedicata alla produzione di film per agricoltura , biodream pacciamatura per coltivazioni a pieno campo oltre alla produzione anche di film per cementifici tutti personalizzabili grazie alla possibilità di stampare in linea a 4 colori qualsiasi personalizzazione chiesta dal cliente.</p> <p>La potenziale capacità produttiva complessiva annua è di 1.161.000,00 kg pari ad una aspettativa di ricavo su base annua di € 2.263.950,00.</p>			
ELENCO COMPONENTI LA LINEA			
QUANTITA'	DESCRIZIONE		ANNO
1	Testa REIFEN Auser 275/400		2003
3	Estrusori 60 - 80 - 60		2003
3	Caricatori Uteco		
1	Calibratore		
1	Misuratore di spessore		
1	Soffietto		
1	Traino Stiro luce 2.300 oscillante		
1	Trattamento corona NERO		
2	Celle filtri		
1	Allineatore		
1	Doppio avvolgitore UFA 2003 - 02 - A1		2003
1	Recupero refllo Recotrim - Macchi		2009
1	Impianto stampa Uteco Platinum 808 - 8 colori Luce 2.000		
1	Struttura portante dell'impianto		
1	Impianto elettrico, di illuminazione		
VALUTAZIONI			
VALORE DI CONTINUITA'	700.000,00	COSTI A DEDURRE	0.00
		SOMMANO VALORE D'USO	700.000,00
<p>Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione dell'impianto e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio (elettrico e di illuminazione, tutte le tubazioni dell'impianto di caricamento e di raffreddamento, legate al sito, la struttura portante ecc.)</p>			
VALORE DI LIQUIDAZIONE	546.400,00	COSTI A DEDURRE	27.800,00
		SOMMANO LIQUIDAZIONE	518.600,00

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	45 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

D	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO
009	INDUSTRIALE	TR - 5	ESTRUSORE IN BOLLA 3 STRATI

DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE

Impianto per produzione di stretch hood, imballo per palette a freddo, con possibilità di personalizzazione grazie all'impianto di stampa in linea, per una capacità produttiva massima complessiva potenziale di Kg. 1.383.000,00 pari ad una aspettativa potenziale massima di ricavo su base annua di € 2.696.000,00.



ELENCO COMPONENTI LA LINEA

QUANTITA'	DESCRIZIONE	ANNO
1	Testa windmoller Optifil P3 - 280	2006
3	Estrusori Varex - 60-105-60	
3	Dosatori	
1	Calibratore	
1	Misuratore di spessore KUNDING	
2	Soffietti	
1	Banco stiro fisso Luce 1.600	2006
1	Trattamento Corona Martignoni	
1	Avvolgitore mono luce 1.600 Filmatic 5	
1	Struttura portante dell'impianto	
1	Impianto elettrico, di illuminazione	

VALUTAZIONI

VALORE DI CONTINUITÀ	850.000,00	COSTI A DEDURRE	0,00	SOMMAMO VALORE D'USO	850.000,00
----------------------	-------------------	-----------------	-------------	----------------------	-------------------

Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione dell'impianto e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio (elettrico e di illuminazione, tutte le tubazioni dell'impianto di caricamento e di raffreddamento, legate al sito, la struttura portante ecc.)

VALORE DI LIQUIDAZIONE	692.650,00	COSTI A DEDURRE	27.850,00	SOMMAMO LIQUIDAZIONE	664.800,00
------------------------	-------------------	-----------------	------------------	----------------------	-------------------

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	46 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO		
010	INDUSTRIALE	TR - 14	TRIESTRUSORE IN BOLLA		
DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE					
<p>Impianto per produzione di stretch hood , imballo per palette a freddo , con banco monobobine, per una capacità produttiva massima complessiva potenziale di Kg. 1.238.000,00 Kg pari ad una aspettativa potenziale massima di ricavo su base annua di € 2.414.000,00.</p>					
					
ELENCO COMPONENTI LA LINEA					
QUANTITA'	DESCRIZIONE		ANNO		
1	Testa Dolci 250/180 tipo 160/315-3		2016		
3	Estrusori OPTIMEX 60-90-60				
3	Caricatori Uteco				
1	Calibratore				
1	Misuratore di spessore				
2	Soffietti				
1	Tralno stiro oscillante luce 1.800				
1	Trattamento corona				
1	Mono avvolgitore Filmatic				
1	Bilancia Bottaro				
1	Allineatore				
1	Gruppo refrigerante EUROCHILLER		2016		
1	Struttura portante dell'impianto				
1	Impianto elettrico, di illuminazione				
VALUTAZIONI					
VALORE DI CONTINUITA'	930.000,00	COSTI A DEDURRE	0,00	SOMMAMO VALORE D'USO	930.000,00
<p>Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione dell'impianto e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio (elettrico e di illuminazione, tutte le tubazioni dell'impianto di caricamento e di raffreddamento, legate al sito, la struttura portante ecc.)</p>					
VALORE DI LIQUIDAZIONE	754.250,00	COSTI A DEDURRE	27.850,00	SOMMAMO LIQUIDAZIONE	726.400,00

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R



Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	47 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

ID	AREA	CODICE IMPIANTO		TIPO IMPIANTO	
011	INDUSTRIALE	TR - 9		ESTRUSORE IN BOLLA	
DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE					
<p>Impianto per produzione di film per agricoltura , pacciamatura e film copertura uva per una potenzialità produttiva massima di 1.231.000,00 Kg corrispondente d una possibilità presunta di ricavo pari ad € 2.400.000,00.</p>					
ELENCO COMPONENTI LA LINEA					
QUANTITA'	DESCRIZIONE			ANNO	
1	Testa ditta Dolci Fil 700			1990	
1	Estrusore diametro 140				
1	Caricatore Uteco				
1	Calibratore				
2	Soffietti				
1	Traino stiro fisso luce 3.300				
1	Avvolgitore doppio DOLCI Automat 2TR luce 3.200			1996	
1	Microforatore Gunter 626 W 20 luce 3200			2002	
1	Rigranulatore Exact Evolution 10			2002	
1	Struttura portante dell'impianto				
1	Impiantistica				
VALUTAZIONI					
VALORE DI CONTINUITA'	300.000,00	COSTI A DEDURRE	0,00	SOMMANO VALORE D'USO	300.000,00
<p>Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione dell'impianto e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio (elettrico e di illuminazione, tutte le tubazioni dell'impianto di caricamento e di raffreddamento, legate al sito, la struttura portante ecc.)</p>					
VALORE DI LIQUIDAZIONE	170.000,00	COSTI A DEDURRE	27.800,00	SOMMANO LIQUIDAZIONE	142.200,00



Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R



Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	48 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3



ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO
012	INDUSTRIALE	TR - 10	ESTRUSORE IN BOLLA

DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE

Impianto dolci, produzione di film per imballi tipici per l'edilizia edilizia, malte in polietilene neutro o multiuso. La capacità potenziale produttiva massima è di 852.000,00 per una aspettativa di ricavo pari ad € 610.752,70



ELENCO COMPONENTI LA LINEA

QUANTITA'	DESCRIZIONE	ANNO
1	Testa DOLCI Filiera 300	1989
3	Estrusori diametro 55.55.60	
3	Caricatori Doteco	
1	Calibratore	
1	Tralno stiro oscillante da 1.800 con raccolta e ricambio aria	
1	Controllo spessore	
1	trattamento corona	
1	Avvolgitore doppio luca 1.600 della DOLCI	1989
1	Rigranulatore Exact Evolution 10	2002
1	Struttura portante dell'impianto	
1	Implantistica	

VALUTAZIONI

VALORE DI CONTINUITÀ	250.000,00	COSTI A DEDURRE	0,00	SOMMANO VALORE D'USO	250.000,00
----------------------	-------------------	-----------------	-------------	----------------------	-------------------

Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione dell'impianto e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio (elettrico e di illuminazione, tutte le tubazioni dell'impianto di caricamento e di raffreddamento, legate al sito, la struttura portante ecc.)

VALORE DI LIQUIDAZIONE	120.000,00	COSTI A DEDURRE	25.200,00	SOMMANO LIQUIDAZIONE	94.800,00
------------------------	-------------------	-----------------	------------------	----------------------	------------------

Impianto non marcato CE



Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE DIMANIERE	Pagina:	49 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO		
013	INDUSTRIALE	NON ATTRIBUITO	MACCHINA SINGOLA		
DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE					
Gruppo stampa associabile a qualsiasi impianto di estrusione.					
					
ELENCO COMPONENTI LA LINEA					
QUANTITA'	DESCRIZIONE			ANNO	
1	Stampante a 6 colori della Manzoni MOD MESAPLEX 702/E luce 1.600			1989	
1	Struttura portante dell'impianto				
1	Impiantistica				
VALUTAZIONI					
VALORE DI CONTINUITÀ	70.000,00	COSTI A DEDURRE	0.00	SOMMAMO VALORE D'USO	70.000,00
Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione della macchina e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio (elettrico e di illuminazione, legate al sito, la struttura portante ecc.)					
VALORE DI LIQUIDAZIONE	40.000,00	COSTI A DEDURRE	7.650,00	SOMMAMO LIQUIDAZIONE	32.350,00
Macchina cedibile separatamente					

ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO		
014	INDUSTRIALE	NON ATTRIBUITO	MACCHINA SINGOLA		
DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE					
Gruppo stampa associabile a qualsiasi impianto di estrusione.					
					
ELENCO COMPONENTI LA LINEA					
QUANTITA'	DESCRIZIONE			ANNO	
1	Stampante a 6 colori Manzoni MOD 706/E luce 1.800 ricondizionata			2003	
1	Struttura portante dell'impianto				
1	Impiantistica				
VALUTAZIONI					
VALORE DI CONTINUITÀ	70.000,00	COSTI A DEDURRE		SOMMAMO VALORE D'USO	70.000,00
Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione della macchina e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio (elettrico e di illuminazione, legate al sito, la struttura portante ecc.)					
VALORE DI LIQUIDAZIONE	40.000,00	COSTI A DEDURRE	7.650,00	SOMMAMO LIQUIDAZIONE	32.350,00
Macchina cedibile separatamente					

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	50 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO		
020	INDUSTRIALE	NON ATTRIBUITO	IMPIANTO ELETTRICO		
DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE					
Impianto di produzione acqua refrigerata a sostegno del reparto industriale					
					
ELENCO COMPONENTI LA LINEA					
QUANTITA'	DESCRIZIONE		ANNO		
1	Cabina elettrica completa di trasformatori, ripartitori e quadri di distribuzione		1998		
1	Distribuzione dell'impianto e le calate per alimentare i quadri degli apparati				
VALUTAZIONI					
VALORE DI CONTINUITÀ	120.000,00	COSTI A DEDURRE	0,00	SOMMAMO VALORE D'USO	120.000,00
Il valore di liquidazione è stato determinato in funzione della perdita di valore a causa della delocalizzazione degli impianti produttivi.					
VALORE DI LIQUIDAZIONE	60.000,00	COSTI A DEDURRE	13.600,00	SOMMAMO LIQUIDAZIONE	46.400,00
In sostanza gli Impianti elettrici assumono il solo valore legato al possibile ricupero del materiale di pregio rivincente dallo smantellamento.					

ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO		
021	ESTERNO	NON ATTRIBUITO	REFRIGERAZIONE		
DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE					
Impianto di produzione acqua refrigerata a sostegno del reparto industriale					
					
ELENCO COMPONENTI LA LINEA					
QUANTITA'	DESCRIZIONE		ANNO		
1	Gruppo frigorifero Nova Frigo mod. JRS 105		2007		
1	Gruppo frigorifero Nova Frigo mod. RS 65		2006		
1	Gruppo frigorifero Nova Frigo mod. REX 105		2002		
1	Gruppo frigorifero Nova Frigo mod. JRS 150		2008		
VALUTAZIONI					
VALORE DI CONTINUITÀ	95.000,00	COSTI A DEDURRE	0,00	SOMMAMO VALORE D'USO	95.000,00
Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione della macchina e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio (elettrico e di illuminazione, legate al sito, la struttura portante ecc.)					
VALORE DI LIQUIDAZIONE	60.000,00	COSTI A DEDURRE	15.500,00	SOMMAMO LIQUIDAZIONE	44.500,00
Impianto a servizio delle linee industriale ad eccezione della TR3 e TR14 dotate di impianto dedicato					

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	51 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

ID	AREA	CODICE IMPIANTO	TIPO IMPIANTO
022	INDUSTRIALE	NON ATTRIBUITO	IMPIANTO DI CARICAMENTO

DESCRIZIONE E DATI DI PRODUZIONE

Impianto di produzione acqua refrigerata a sostegno del reparto industriale



ELENCO COMPONENTI LA LINEA

QUANTITA'	DESCRIZIONE	ANNO
4	Soffianti del vuoto 1 per ogni 2 impianti (3 funzionanti una di scorta)	2007
3	Cartucce filtranti	2006
1	Gruppo pompe e serbatoio	2002
3	Silos interni	2008
4	Silos esterni in alluminio H 26 metri	
1	Impianto di distribuzione	
1	Impiantistica di servizio	

VALUTAZIONI

VALORE DI CONTINUITÀ	120.000,00	COSTI A DEDURRE	0,00	SOMMANO VALORE D'USO	120.000,00
----------------------	-------------------	-----------------	-------------	----------------------	-------------------

Il valore di liquidazione è stato determinato sottraendo dal valore d'uso tutti i costi legati alla delocalizzazione dell'impianto e tutti i valori attribuiti agli impianti generali e di servizio ben sapendo che in caso di delocalizzazione gli impianti di distribuzione verranno abbandonati.

VALORE DI LIQUIDAZIONE	70.000,00	COSTI A DEDURRE	24.300,00	SOMMANO LIQUIDAZIONE	45.700,00
------------------------	------------------	-----------------	------------------	----------------------	------------------












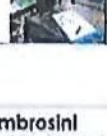
Impianto a servizio delle linee industriale

2. LE SINGOLE MACCHINE E ATTREZZATURE

ID	DESCRIZIONE	ANNO	IMMAGINE	VALORE D'USO	VALORE LIQUIDAZIONE
AREA INDUSTRIALE					
015	PRESSA PMC	1995		500,00	500,00
016	PRESSA	1995		500,00	500,00
017	FORATORE PRESSAGO 1600 FORI DA 50/80 MM MPU 051600/2/20	2007		1.000,00	1.000,00

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R











Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	52 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	ANNO	IMMAGINE	VALORE D'USO	VALORE LIQUIDAZIONE
018	FORATORE PRESSAGO 2000 L 8 MM MPU 01 2000/30	2007		1.000,00	1.000,00
019	RIGRANULATRICE EXACT	2006		2.000,00	2.000,00
023	TRANSPALLET			70,00	70,00
024	TRANSPALLET A FORCHE LUNGHE			100,00	100,00
025	N° 3 APRILAPOLVERI SOCAF	2019		300,00	300,00
026	PESA BOTTARO			800,00	800,00
027	SEGATRICE A NASTRO BIANCO	1998		1.500,00	1.500,00
028	2 CARRELLI SOLLEVA BOBINE			200,00	200,00
030	N° 2 REGGIATRICI ELETTRICHE			1.600,00	1.600,00
031	BILANCIA BOTTARO			120,00	120,00
032	BILANCIA BOTTARO			120,00	120,00
033	BILANCIA BOTTARO			90,00	90,00

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	53 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	ANNO	IMMAGINE	VALORE D'USO	VALORE LIQUIDAZIONE
034	N° 8 TAVOLI DA LAVORO			800,00	800,00
SOMMANO AREA INDUSTRIALE AREA MAGAZZINO				10.700,00	10.700,00
035	IMBALLATRICE NOXON			1.200,00	1.200,00
036	MOTOSCOPA SOCAF UOMO A BORDO			950,00	950,00
SOMMANO MAGAZZINO LABORATORIO				2.150,00	2.150,00
037	IMPIANTO ESTRUSIONE TRE STRATI COMPLETO PER TESTARE MATERIALI MARCA EUR.REX.MA COMPLATO DI CILLER ELETTROCILLER GCA03	2016			
038	BILANCIA BOTTARO				
039	DENSIMETRO ATS-FAAR MD, MP ESTRUSION				
040	HOT.TACK – GIULIANI PER TENUTA SALDATURE				
041	BALL DROP ATS-FAAR				
042	DINAMOMETRO ATS-FAAR				
043	MICROMETRO				



Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@aeopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	54 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3



ID	DESCRIZIONE	ANNO	IMMAGINE	VALORE D'USO	VALORE LIQUIDAZIONE
044	COEFF. ATTRITO ATS FAAR				
045	DSCZ14 DELLAI POYMA				
046	BILANCINA				
047	FORNO CEAST ATS WINDER				
47	ARREDI				
SOMMANO LABORATORIO				125.000,00	70.000,00
OFFICINA					
48	COMPONENTISTICA VARIA ANCHE DI RICUPERO PER MANUTENZIONI LEGGERE			3.000,00	500,00
49	N° 3 CHIAVI DINAMOMETRICHE			600,00	600,00
50	TRAPANO MAGNETICO CON SUPPORTO			700,00	700,00
51	TRAPANO A BATTERIA			120,00	120,00
52	IDROPULITRICE SOCAF			90,00	90,00
53	SALDATRICE A FILO			450,00	450,00

Handwritten signature




Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	55 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	ANNO	IMMAGINE	VALORE D'USO	VALORE LIQUIDAZIONE
54	SALDATRICE AD ELETTRODO			60,00	60,00
55	LAPIDELLO LTF			6.500,00	6.500,00
56	TRAPANO A COLONNA BIMAK			150,00	50,00
57	TRONCATRICE A NASTRO BIANCO			850,00	850,00
58	MOLA DA BANCO			50,00	0,00
59	ASPIRAPOLVERE FAIP			250,00	250,00
61	TASSELLATORE DELLA BOSCH			150,00	150,00
62	FOON BOSCH			40,00	40,00
63	TRAPANO BOSCH			90,00	90,00
64	LESTO BOSCH			70,00	70,00
65	LEVIGATRICE BOSCH			60,00	60,00

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	56 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	ANNO	IMMAGINE	VALORE D'USO	VALORE LIQUIDAZIONE
SOMMANO OFFICINA				13.320,00	10.580,00
SETTORE AGRICOLO					
67	TRANSPALLET			80,00	80,00
68	ASPIRAPOLVERE			100,00	100,00
71	PESA BOTTARO			8.000,00	4.000,00
SOMMANO AREA AGRICOLA				8.180,00	4.180,00

3. ARREDI

ID	UFFICIO	DESCRIZIONE	VALORE D'USO	VALORE LIQUIDAZIONE
69	RECEPTION	UN DIVANETTO D'ATTESA - 2 SCRIVANIE, 2 TAVOLINI PORTA STAMPANTI, UN ARMADIO DOPPIA ANTA, UN MOBILE A GIONO CON CASSETTIERA, 2 SEDIE IL CENTRALINO	1.950,00	150,00
70	INFORMATICO	UNA NSCRIVANIA DIREZIONALE, UN MOBILE LIBRERIA, UN ARMADIO 4 ANTE, 3 POLTRONCINE,	1.200,00	200,00
72	LOCALE SERVER	2 SCRIVANIE E UN MOBILETTO	50,00	0,00
73	RIUNIONI GRIGIA	UN TAVOLO RIUNIONI RETTANGOLARE, 9 SEDIE, UNA LAVAGNA A FOGLI MOBILI, UN TELEVISORE SAMSUNG, UN MOBILETTO A RIPIANI IN ACCIAIO E LEGNO	2.000,00	500,00
74	ACQUISTI	3 POSTAZIONI DI LAVORO, TRE SEDIE, 4 CASSETTIERE UNA PIANTANA APPENDI ABITI, UNA PORZIONE DI ARMADIATA	1.800,00	250,00
75	COMMERCIALE	6 POSTAZIONI DI LAVORO, 8 POLTRONE, 5 MOBILETTI A DUE ANTE, 7 CASSETTIERE	2.500,00	500,00
76	RIUNIONI GIALLA	UN TAVOLO RIUNIONI ELLITICO, 7 POLTRONE, 1 MOBILE CORTESIA, UN ARMADIATA AD 8 ANTE	750,00	250,00
77	ARCHIVIO	10 ARMADI A DUE ANTE SCORREVOLI, 1 SCRIVANIA, UNA SEDIA, SCAFFALATURE, MOBILETTO A DUE ANTE.	1.200,00	250,00
78	AMMINISTRAZION E	5 POSTAZIONI DI LAVORO, 4 CASSETTIERE, 4 SEDIE DATILO, UNA ARMADIATA, 2 ARMADI A 2 ANTE	2.500,00	500,00
79	DIREZIONE	UNA SCRIVANIA DIREZIONALE, MOBILE RETRO, MOBILETTO DI SERVIZIO, 5 POLTRONE A SLITTA, UNA POLTRONA DIREZIONALE	2.000,00	400,00
80	ARCHIVIO	SCAFFALATURE ED ARMADI	2.500,00	200,00
82	PRODUZIONE	4 POSTAZIONI DI LAVORO, UN ARMADIO, 3 SEDIE, 5 CASSETTIERE, UN MOBILETTO A DUE ANTE	400,00	50,00
SOMMANO ARREDI			18.850,00	3.250,00

4. MACCHINE PER UFFICIO E PC

LOCALE	PC	VALORE D'USO	VALORE LIQUIDAZIONE
ACQUISTI	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P410 E85		90,00
AMMINISTRAZIONE	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P420 E85		90,00
AMMINISTRAZIONE	NOTEBOOK - FUJITSU LIFEBOOK A530		120,00
AMMINISTRAZIONE	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P420 E85		90,00
AMMINISTRAZIONE	NOTEBOOK - FUJITSU LIFEBOOK A555		120,00
PERSONALE	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P400		90,00
COMMERCIALE	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P410 E85		90,00
COMMERCIALE	NOTEBOOK - FUJITSU LIFEBOOK A544		120,00
COMMERCIALE	NOTEBOOK - FUJITSU LIFEBOOK A544		120,00

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data:	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo:	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina:	57 di 62
Nominativo:		Revisione:	0 1 2 3

LOCALE	PC	VALORE D'USO	VALORE LIQUIDAZIONE
COMMERCIALE	NOTEBOOK - FUJITSU LIFEBOOK AH531		120,00
COMMERCIALE	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P556		90,00
DIREZIONE	NOTEBOOK - FUJITSU LIFEBOOK U772		120,00
RICERCA-SVILUPPO	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P558 E85		90,00
DIREZIONE	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P420 E85		90,00
INSERIMENTO ORDINI	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P421 E85		90,00
LABORATORIO	WORKSTATION - FUJITSU H780		0,00
LABORATORIO	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P410 E85		0,00
LABORATORIO	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P556/2 E85		0,00
LABORATORIO	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P420 E85		0,00
LABORATORIO	DESKTOP - DSC		0,00
LABORATORIO	DESKTOP - 55C		0,00
LABORATORIO	DESKTOP - SPLIP TESTER		0,00
LOGISTICA	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P410 E85		0,00
MANUTENZIONE	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P420 E85		90,00
PRODUZIONE	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P410 E85		90,00
PRODUZIONE	NOTEBOOK - FUJITSU LIFEBOOK A544		120,00
PRODUZIONE	NOTEBOOK - FUJITSU LIFEBOOK A532		120,00
REPARTO AGRICOLO	DESKTOP - FUJITSU EPRIMO P557 E85		120,00
REPARTO AGRICOLO	DESKTOP - ASEM		120,00
PC SERVER PROGEMA			250,00
PC CLIENT PROGEMA			250,00
PC TR05			0,00
PC TR12			0,00
PC TR03			0,00
SISTEMI INFORMATIVI	NOTEBOOK - FUJITSU LIFEBOOK E753		90,00
ARCHIVIO	PC ETICHETTE		60,00
Ubicazione			
Amministrazione	Xerox - Phaser 4622		100,00
CED	Xerox - Phaser 5500		100,00
CED	Xerox - Phaser 5550		100,00
Logistica	Xerox - Phaser 3600		100,00
Logistica	Ricoh - FAX SP220		90,00
Produzione	Xerox - Versalink C405N		300,00
TR03	Xerox - Phaser 3320		150,00
TR05	HP - DeskJet P2035		60,00
TR12	HP - DeskJet 6122		80,00
TR14	Samsung - Xpress M2825ND		60,00
TR1600	Xerox - Phaser 3250		50,00
		16.000,00	4.030,00

2.3.0 LE RIMANENZE DI MAGAZZINO

2.3.1 La descrizione e la valorizzazione

I dati contabili e le informazioni fornite dall'Azienda, raccontano di un magazzino rimanenze totalmente rilevabile presso i magazzini in Carobbio degli Angeli contabilmente valorizzato complessivamente alla data del 30 aprile 2020, inclusivo della quota di "costi generali" caricati sui prodotti finiti, valorizzate prudenzialmente con il metodo LIFO continuo (Last In First Out -

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it - C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	58 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

ultimo ad entrare, primo ad uscire), per materie prime, imballi, inchiostri e prodotti commercializzati e a valore di mercato le altre voci per un totale complessivo pari ad € 1.791.561,59 e caratterizzato come da prospetto a seguire:

VOCE	VALORE
Materie prime	408.469,23
Master e additivi	185.282,76
Tubi e imballi	64.613,61
Inchiostri	44.214,16
Prodotti commercializzati	6.120,19
Foglia edilizia pronta da spedire al Cliente	1.320,00
Foglia edilizia multiuso da tagliare e ribobinare c/o GUSMIS	16.000,00
Foglia edilizia finita in magazzino c/o GUSMIS	195.532,70
Prodotto finito Agricoltura pronto da spedire al cliente	34.349,75
Prodotto finito Agricoltura a magazzino	708.249,23
Prodotto finito Industriale pronto da spedire al cliente	60.408,96
Prodotto finito Industriale a magazzino	39.914,00
Scarto da rigenerare	27.087,00
SOMMANO	1.791.561,59

Per prima cosa ho potuto verificare ed accertare che i prodotti sono, e vengono, mantenuti stoccati in modo corretto (solidi e granuli sollevati da terra su appositi bancali, in appositi contenitori e ben confezionati) tutto è mantenuto in ordine e la rintracciabilità del singolo prodotto è garantita dal posizionamento prestabilito per ogni tipologia di merce. Sono state poi operate verifiche sui dati di sussistenza e di valorizzazione per tipologia delle merci a magazzino, come dichiarate esistenti alla data del 30 aprile 2020, dalla Società Istante, mediante ispezioni visive ed effettuando alcune "conte" a campione sui codici meglio rappresentativi sia per quantità sia per valore complessivo, confermando di fatto la veridicità delle quantità dichiarate e l'attendibilità delle scritture ausiliarie di magazzino che appaiono organizzate secondo un modello comunque sufficientemente affidabile sia per la gestione dei movimenti quantitativi sia per la valorizzazione delle quantità rilevate.

I dati come rilevati in azienda sono stati assunti come veritieri ai fini dell'analisi e della valutazione di merito, che si è sviluppata operativamente mediante la verifica delle voci del magazzino riguardanti le materie prime, i prodotti finiti, gli imballi, i materiali di servizio e tecnici ecc.

Dal punto di vista del valore, posto la corretta imputazione contabile, l'Azienda, avendo individuato all'interno del proprio magazzino "Prodotto finito

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	59 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

agricoltura" un codice significativo di materiale biodegradabile, pertanto soggetto a possibile degrado strutturale, per un valore di costo di € 651.317,23 rimasto in giacenza, operando in ossequio al più che giusto criterio della prudenza, ha praticato un iniziale abbattimento pari al 25% portando il valore del magazzino complessivamente ad € 1.661.298,00.

VOCE	VALORE
Materie prime	408.469,23
Master e additivi	185.282,76
Tubi e imballi	64.613,61
Inchiostri	44.214,16
Prodotti commercializzati	6.120,19
Foglia edilizia pronta da spedire al Cliente	1.320,00
Foglia edilizia multiuso da tagliare e ribobinare c/o GUSMIS	16.000,00
Foglia edilizia finita in magazzino c/o GUSMIS	195.532,70
Prodotto finito Agricoltura pronto da spedire al cliente	34.349,75
Prodotto finito Agricoltura a magazzino	577.985,00
Prodotto finito Industriale pronto da spedire al cliente	60.408,96
Prodotto finito Industriale a magazzino	39.914,00
Scarto da rigenerare	27.087,00
SOMMANO	1.661.298,00

In questo modo ho potuto appurare la correttezza della rappresentazione del magazzino rimanenze, che possiamo definire "attivo" sia dal punto di vista della composizione degli articoli sia da quello di valore, alla data.

Esaurita l'indagine della sussistenza e del valore, la verifica relativa alla valenza strategica mi ha portato alla convinzione che il magazzino, nella sua composizione attiva attuale, è strettamente funzionale all'attività di specie, e costituisce il naturale minimo "polmone" appena sufficiente per dare corso alle eventuali commesse più importanti, in modo da soddisfare le iniziali esigenze del cliente in attesa della produzione specifica. e se ne conferma pertanto il reale valore, in ipotesi di continuità operativa, di **1.661.298,00**.

Nella ipotesi di una vendita liquidatoria, sia frazionata nel tempo che a "stock", le cose cambiano. L'analisi eseguita sulle singole voci, ha evidenziato che si tratta sostanzialmente di materiale standard e non deperibile (plastica), privo di scadenza e sempre valido con quotazioni, nonostante derivi tutto dal petrolio, sostanzialmente stabili con oscillazioni sempre praticamente contenute. fatta eccezione per il materiale biodegradabile nel tempo già oggetto di iniziale abbattimento del 25%, deperibile.

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	60 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

Ciò premesso per la vendita liquidatoria non sono state prese in considerazione alcune voci:

- Prodotto finito da spedire al cliente per un valore di mercato di € 96.078,00;
- Alcuni inchiostri vari colori (rimasugli) per un valore di costo di € 13.020,00;
- Scarto da rigenerare (riutilizzabile solo in continuità) stimato in € 27.080,00.

Facendo bene i conti risulta che la possibile cessione del magazzino, in ipotesi di liquidazione a valori attuali, possa avvenire complessivamente con una aspettativa di ricavo complessivo, prudenzialmente atteso in un arco temporale medio lungo, di € 1.492.554,00.

Sapendo che la cessione potrebbe avvenire solo nei confronti di imprenditori del medesimo settore o commercianti/stocchisti, è condizione di successo per la vendita frazionata prevedere, per merce di questa "tipologia", oltre ad un lasso di tempo adeguato, un'efficace e competente azione commerciale e di sollecitazione alla vendita, effettuata da persona "capace" e, stante la tipologia particolare, che conosca non solo i "mercati", ma soprattutto le persone di riferimento. Con queste limitazioni e in funzione dell'abbattimento che usualmente si applica in conseguenza della vendita "competitiva" nell'ambito di una procedura concorsuale, quale è appunto il concordato preventivo, il valore di mercato viene abbattuto del 25% secondo la prassi e l'esperienza del tribunale di Bergamo, in modo da definire in € 1.119.415,50 il più probabile valore di cessione liquidatorio del magazzino alla data.

1.0 RIEPILOGO

1.1 Il riepilogo delle valutazioni e la firma della relazione

Alla luce dei controlli effettuati e delle su esposte motivazioni in merito ai criteri e alle logiche di valutazione, va bene affermare che lo scrivente è in grado di attestare, mediante asseverazione, quanto descritto e valutato, e ciò in particolare che:

- A. Il più probabile valore in continuità degli immobili in proprietà possa esser ben rappresentato con € 2.052.000,00 a fronte di un possibile valore di cessione liquidatoria di € 1.435.520,00;
- B. Il più probabile valore di liquidazione dell'intero apparato produttivo industriale, una volta ceduto interamente, è stato stimato in € 4.431.640,00

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@gaopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	61 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

comprensivo del possibile maggior ricavo riveniente dalla cessione degli apparati in locazione finanziaria di € 247.000,00;

- C. Il più probabile valore in continuità dell'intero apparato produttivo industriale, in proprietà e in locazione finanziaria, è stato stimato in € 6.299.200,00. Il valore in questo modo determinato, raffrontato con il valore di liquidazione, può servire per individuare il prezzo dell'azienda in caso di cessione ad un nuovo imprenditore per lo svolgimento in prosecuzione dell'attività altrimenti da porre in liquidazione.
- D. La corretta rappresentazione del magazzino rimanenze alla data del 30 aprile 2020, che possiamo definire "attivo" sia dal punto di vista della composizione degli articoli sia da quello di valore, in ipotesi di continuità operativa, in quanto strettamente funzionale all'attività di specie, è di € 1.661.298,14, a fronte di un possibile valore di liquidazione di € 1.119.678,24 ancorché non facilmente realizzabile nel breve periodo.
- E. Il più probabile valore di mercato dell'autovettura RANGE ROVER in locazione finanziaria targata FX 400 TD e immatricolata nel mese di luglio del 2019, è di € 62.000,00 a fronte di un residuo alla data del 29 gennaio 2020 di € 72.421,71.

Il tutto come da prospetto di riepilogo a seguire:

ID	IMPIANTO	VALORE LIQUIDAZIONE	VALORE CONTINUITA'
LE LLINEE E GLI APPARATI PRODUTTIVI INDUSTRIALI			
001	COESTRUSORE AREA AGRICOLA	897.000,00	1.300.000,00
002	RIGENERAZIONE	72.750,00	170.000,00
003	SALDATURA	32.350,00	75.000,00
004	PRODUZIONE ARIA COMPRESSA	52.750,00	85.000,00
005	TAGLIA ANIME	28.000,00	50.000,00
006	TR - 11 - ESTRUSIONE IN BOLLE	65.400,00	120.000,00
007	TR - 3 - ESTRUSIONE IN BOLLA	584.400,00	800.000,00
008	TR - 12 - ESTRUSIONE IN BOLLA	518.600,00	700.000,00
009	TR - 5 - ESTRUSIONE IN BOLLA TRE STRATI	664.800,00	850.000,00
010	TR - 14 - ESTRUSIONE IN BOLLA	726.400,00	930.000,00
011	TR - 9 - ESTROSIONE IN BOLLA	142.200,00	300.000,00
012	TR - 10 - ESTRUSIONE IN BOLLA	94.800,00	250.000,00
013	GRUPPO STAMPA - MACCHINA SINGOLA	32.350,00	70.000,00
014	GRUPPO STAMPA - MACCHINA SINGOLA	32.350,00	70.000,00
020	IMPIANTO ELETTRICO AREA INDUSTRIALE	46.400,00	120.000,00
021	REFRIGERAZIONE AREA INDUSTRIALE	44.500,00	95.000,00
022	CARICAMENTO AREA INDUSTRIALE	45.700,00	120.000,00
	Somma	4.079.750,00	6.105.000,00
LE SINGOLE MACCHINE E LE ATTREZZATURE			
	AREA INDUSTRIALE	10.700,00	10.700,00
	AREA MAGAZZINO	2.150,00	2.150,00

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
 PEC enrico.ambrosini@geopec.it C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	11/05/2020
Riferimento:	DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	006/2020
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI APPARATI INDUSTRIALI E DELLE RIMANENZE	Pagina	62 di 62
Nominativo:		Revisione	0 1 2 3

ID	IMPIANTO	VALORE LIQUIDAZIONE	VALORE CONTINUITA'
	IL LABORATORIO	70.000,00	125.000,00
	L'OFFICINA	10.580,00	13.320,00
	AREA AGRICOLA	4.180,00	8.180,00
	GLI ARREDI	3.250,00	18.850,00
	MACCHINE PER UFFICIO E PC	2.840,00	16.000,00
	Sommano	103.700,00	194.200,00
	MAGGIOR VALORE APPARATI INDUSTRIALI IN IN LEASING	247.000,00	DA DEFINIRE
	TOTALE VALORE APPARATI	4.431.640,00	6.299.200,00
	GLI IMMOBILI	1.435.520,00	2.052.000,00
	LE RIMANENZE DI MAGAZZINO	1.119.838,24	1.661.298,14
	TOTALE ATTIVO ALLA DATA	6.986.998,24	10.012.498,14

Per completezza di informazioni, utili per la valutazione dell'azienda, mi pare opportuno segnalare anche che:

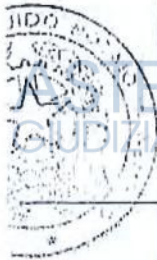
- L'azienda ha implementato un coerente sistema di gestione della prevenzione in aderenza al D.lgs 81/2008
- Tutti gli impianti, elettrici ed aeraulici, sono supportati da regolare certificazione di conformità rilasciati secondo normativa;
- Le emissioni in atmosfera sono regolarmente autorizzate;
- Gli scarichi idrici, sia di prima pioggia sia di processo, sono regolarmente autorizzati, ed è attivo un sistema efficiente ed efficace di allontanamento delle acque in grado di garantire l'assoluta impermeabilità e la protezione da un possibile rischio di inquinamento delle falde;
- L'azienda è in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi;
- E' attivo un sistema di monitoraggio delle analisi ambientali;
- E' attivo un efficiente sistema per la gestione dei rifiuti;
- E' attivo e certificato un sistema di controllo e di qualità.

Bergamo, 11 maggio 2020

L'Esperto incaricato

(Geom. Enrico Ambrosini)





ASTE GIUDIZIARIE®

Repertorio n. 8049

Verbale di asseverazione di perizia

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno 13 (tredici) maggio 2020 (duemilaventi).

In Bergamo, nel mio ufficio secondario in via Angelo Maj n. 10.

Davanti a me dottor Pietro Turconi, notaio residente in Nembro (BG), iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, è presente il signor:

_____ nato a _____ residente a _____, via _____ codice fiscale _____ libero professionista (carta d'identità n. _____ rilasciata dal Comune di _____ il _____

iscritto all'Albo/Ordine dei Geometri della Provincia di Bergamo con il n. 3138 con studio in Bergamo, via Clara Maffei n. 11,

della cui identità personale io notaio sono certo, _____ il quale mi chiede di asseverare con giuramento il rapporto di valutazione asseverato in favore della società "

_____ iscritta presso il Registro delle imprese di Bergamo, codice fiscale e numero di iscrizione _____ avente ad oggetto la valutazione degli immobili dell'apparato produttivo industriale e delle rimanenze di magazzino.

Aderendo alla richiesta io notaio ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del presente verbale io notaio ho dato lettura al comparente che lo approva.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia da me diretta il presente atto consta di un foglio di carta di cui occupa una pagina sino a qui.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

