

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	1 di 24
Nominativo	SAWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

TRIBUNALE DI BERGAMO
FALLIMENTO
N 147/2021

SAWELD S.R.L.

Via Giuseppe Garibaldi, 14
24060 VALBREMBO (BG)

VERIFICA RICOGNITIVA DI SUSSISTENZA E
INDICAZIONE DEL PIU' PROBABILE
VALORE DEL PATRIMONIO

Giudice Delegato

Dott.^{ssa} Maria Magri

Curatore Fallimentare

Rag. Cinzia Bianchi

Bergamo, 23 aprile 2022

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	2 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

Indice del documento

1.0	GENERALITA' E PREMESSE	Pag.	03
	1.1 La natura e i limiti dell'incarico.	Pag.	03
	1.2 I documenti i dati e le fonti utilizzate	Pag.	03
2.0	I BENI MOBILI	Pag.	04
	2.1 L'individuazione	Pag.	04
	2.2 La descrizione e la valorizzazione	Pag.	04
	2.3 L'elenco inventariale	Pag.	05
3.0	L'IMMOBILE IN PROPRIETA'	Pag.	07
	3.1 L'individuazione	Pag.	07
	3.2 La descrizione e la consistenza	Pag.	10
	3.3 La valorizzazione	Pag.	14
4.0	L'IMMOBILE IN LOCAZIONE FINANZIARIA	Pag.	15
	4.1 L'individuazione	Pag.	15
	4.2 La descrizione e la consistenza	Pag.	18
	4.3 La valorizzazione	Pag.	22
5.0	RIEPILOGO	Pag.	23
	5.1 Le conclusioni e la firma del documento	Pag.	23

Questo Rapporto di Valutazione è stato scritto dal Geom. Enrico Ambrosini in Bergamo in data 23 aprile 2022, su incarico della Rag. Cinzia Bianchi, Curatore del Fallimento SAVWELD s.r.l. in Via Garibaldi a Valbrembo, (BG), pertanto, la riproduzione anche parziale, per un'utilizzazione da parte di terzi e/o diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto, è vietata.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	3 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

1.0. GENERALITA' E PREMESSE

1.1. La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle attività di valutazione dell'attivo del Fallimento della società SAVWELD S.R.L. con sede in Via g. Garibaldi, 14 a Valbrembo (BG), il Curatore Fallimentare, Rag. Cinzia Bianchi, ha ritenuto di affidare nello specifico al sottoscritto Geom. Enrico Ambrosini, con studio in Bergamo, Via Clara Maffei, n° 11, l'incarico di individuare e valutare i beni mobili e immobili, sia in proprietà che in locazione finanziaria, costituenti il patrimonio del fallimento.

1.2. I documenti i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata e utilizzata la seguente documentazione:

PER I BENI MOBILI

- Il libro dei cespiti;
- I manuali d'uso delle macchine e le attestazioni di conformità;
- La stampa delle rimanenze di magazzino;
- Le certificazioni impiantistiche.

PER GLI IMMOBILI

- L'indagine statuente;
- Gli atti autorizzativi edilizi;
- La cartografia catastale;
- L'estratto del Piano di Governo del territorio;
- Il contratto di locazione finanziaria.

Sono state inoltre assunte tutte le possibili informazioni per il tramite di [REDACTED] legale rappresentante, che mi ha accompagnato e 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.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	4 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

2.0. I BENI MOBILI

2.1. L'individuazione

Per l'individuazione dei beni mobili oggetto di valutazione, ho eseguito un'indispensabile rilevazione sistemica e dettagliata nella giornata di venerdì 14 gennaio 2022 presso la sede di via Garibaldi, 14 (BG), potendo così catalogare, per la valorizzazione, tutti i beni mobili strumentali di proprietà.

In buona sostanza da una prima verifica delle singole voci del Libro dei Cespiti, sembrerebbe confermare che quanto catalogato, ed elencato, nel successivo specifico capitolo costituisce, di fatto, l'esatta e reale rappresentazione, dei soli beni rimasti nella disponibilità del fallimento SAVWELD S.R.L.

Per favorire una migliore e più comoda lettura, anche ai fini di una coerente valutazione e di una certa futura individuazione, ai beni rilevati è stata attribuita una numerazione univoca progressiva (ID) e sono stati rappresentati nella relazione anche con una fotografia, e complessivamente valutati, in relazione alla possibile aspettativa di ricavo nell'ipotesi di una vendita liquidatoria a "stock", pari a **€ 10.430,00.**

2.2. La descrizione e la valorizzazione

La valutazione dei beni mobili e di supporto, è avvenuta necessariamente sulla base del criterio del "valore di liquidazione", ottenuto tenendo in debito conto, ove possibile, delle valutazioni comunemente praticate oggi nel mercato dell'usato in funzione dello stato di efficienza, di conservazione, di manutenzione e di usabilità, ed opportunamente decurtati, nella valutazione finale, degli oneri occorrenti per lo smontaggio dalla loro attuale ubicazione, ripresa e trasporto e/o dei possibili costi di smaltimento, in funzione di un loro effettivo possibile riutilizzo altrove qualora ricorrente.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	5 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

Unici beni di rilievo sono gli automezzi, l'argano a bandiera e il carro ponte, per il resto abbiamo qualche arredo di scarso valore, un pc con fotocopiatore ecc.

Il carro ponte, data la particolare dimensione e il notevole limite di portata, ed essendo ormai solidalmente vincolato all'immobile, stante anche gli elevati costi di smontaggio, ripresa, trasporto, adattamento e rimontaggio non è stato valutato separatamente come attrezzatura ma come un unicum del valore dell'immobile rappresentando un vantaggio competitivo per la scelta da parte di un imprenditore rispetto a realtà simili ma prive di carro ponte.

2.3 l'elenco inventariale

A seguire l'elenco inventariale valorizzato dei beni come rilevati presenti nei locali utilizzati dalla società SAVWELD S.R.L. e contrassegnati da una numerazione univoca per una comoda e certa rintracciabilità.

D	Q.TA	DESCRIZIONE	FOTOGRAFIA	NOTE	VALORE
1	1	Scrivania in melaminico grigio			40,00
2	1	Cassettiera in melaminico grigio a tre cassetti;			10,00
3	1	Poltrona direzionale in simil pelle nera;			5,00
4	1	Mobiletto a doppia anta in melaminico nero h 120;			30,00
5	1	Libreria H0,80 in melaminico nero;			40,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	6 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

D	Q.TA	DESCRIZIONE	FOTOGRAFIA	NOTE	VALORE
6	1	Tavolino dattilo in melaminico grigio;			5,00
7	1	Fax Panasonic KX – FP 141;		OBSOLETO	10,00
8	1	Fotocopiatrice HP colorjet;			50,00
9	1	PC assemblato con monitor Philips;			60,00
10	1	Impianto video sorveglianza con 4 telecamere;		RECUPERO COMPONENTI	60,00
11	1	Divano a tre posti a sedere in velluto chiaro;		IN PESSIME CONDIZIONI	0,00
12	1	Via rulli amorfa lunghezza 4 metri;			15,00
13	1	Carrello porta bombole ossioacetileniche;			5,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	7 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

D	Q.TA	DESCRIZIONE	FOTOGRAFIA	NOTE	VALORE
14	1	Gru a bandiera con colonna;			2.500,00
15	1	Carro ponte bitrave della "carrara Sollevamento" da 20+5 tonnellate;		VALUTATO CON L'IMMOBILE	0,00
16	1	Autovettura volkswaghen new Beetle cabrio targata EV 152SF		INCIDENTATA	3.000,00
17	1	Autocarro NISSAN Atleon 110 targato BN 409 DJ			4.500,00
18	1	Caminetto a pellet montato su cavalletto marca Extraflame			100,00
SOMMANO					10.430,00

3.0. L'IMMOBILE IN PROPRIETA

3.1. L'individuazione

In via Giuseppe Garibaldi al civico 14 un piccolo capannone di modeste dimensioni oltre che una corte esterna in proprietà esclusiva, il tutto rilevabile in banca dati dell'Agenzia del territorio in capo per l'intera quota di proprietà e possesso alla Società SAVWELD s.r.l. con sede a Valbrembo di cui all'identificativo del foglio 2 della sezione urbana di Valbrembo a seguire:

MAPP.	SUB.	INDIRIZZO	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		SUPERFICIE CATASTALE	R.C. €
						VANI	MQ		
523	757	Via G. Garibaldi, 14	T	D/7	--	--	--	--	2.365,20

Trattasi di unità immobiliare derivata, in forza di den. di variazione del 10.06.2013 n. 20992 (Prot. n. BG0102081), Unità Afferente edificata su area urbana identificata agli originari mappali 523/750 e 523/756.

Il mappale 523/756 deriva, in forza di den. di variazione del 26.10.2010 n. 25834 (Prot. n. BG0325891), per divisione dell'originario mappale 523/749.

Il mappale 523/750, unitamente al mappale 523/749, derivano, in forza di den. di variazione del 21.11.2008 n. 26058 (Prot. n. BG0395385), per divisione

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	8 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

dell'originario mappale 523/739 a sua volta derivante, in forza di den. di variazione del 26.11.2002 n. 16294 (Protocollo n. 390103), dalla fusione-divisione dei mappali 523/729, 523/731 e 523/732, a loro volta derivanti, in forza di den. di variazione del 17.01.2002 n. 189 (Protocollo n. 14703), dalla fusione-divisione dei mappali 523/720, 523/721, 523/722, 523/723, 523/724, 523/725-524/702-526/702 (graffati) e 523/726, a loro volta derivanti, in forza di den. di variazione del 30.05.2001 n. 5724 (Protocollo n. 155873), dalla fusione-divisione dei mappali 523/712, 523/713, 523/714, 523/715, 523/716, 523/717-524/702-526/702 (graffati), 523/718 e 523/719, a loro volta derivanti, in forza di den. di variazione del 7.12.2000 n. 13099 (Protocollo n. 159862), dalla fusione-divisione-ampliamento-demolizione parziale dei mappali 523/701, 523/702, 523/706, 523/707, 523/709, 523/710 e 523/711-524/702-526/702 (graffati). I mappali 523/706, 523/707, 523/709, 523/710 e 523/711-524/702-526/702 (graffati) derivano, in forza di den. di variazione del 7.02.1995 n. 2655, dalla fusione-divisione-preallineamento dei mappali 523/703, 523/704 e 523/705.

I mappali 523/701, 523/702, 523/703, 523/704 e 523/705 già Prot. 5162/90/a, 5162/90/b, 5162/90/c, 5162/90/d e 5162/90/e, a loro volta derivano, in forza di den. di variazione del 20.04.1990 n. 5162, dalla fusione-divisione-ampliamento-preallineamento degli originari mappali 523/1 e 523/2.

Attualmente in ditta a “**SAVWELD S.R.L.**” con sede in VALBREMBO codice fiscale n. 03273270169, per quota intera di piena proprietà.

La conformità catastale

La verifica catastale ha evidenziato una non conformità non evidenziata dalla planimetria catastale e relativa alla chiusura a tettoia di parte del cortile posteriore non sanabile e da demolire.

Provenienza:

- atto di compravendita del 5.12.2012 n. 79756/21093 Repertorio Notaio Mauro Ruggiero di Bergamo, registrato a Bergamo 1 il 27.12.2012 al n. 17097 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 28.12.2012 ai nn. 55673/38132 la società “**[REDACTED]**” vende la quota intera di piena proprietà degli originari **mappali 523/756 e 523/750** del foglio 2 della Sezione Urbana Sc del NCEU di Valbrembo censuario Scano al Brembo alla società - “**SAVWELD S.R.L.**” con sede in VALBREMBO codice fiscale n.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	9 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

03273270169.

N.B.: la presente compravendita è in esecuzione di contratto preliminare stipulato in data 26.01.2010 registrato a Bergamo 1 in data 9.02.2010 al n. 1238 Serie 3. Dichiarato libero da gravami ad eccezione di:

- ipoteca iscritta, a Bergamo, in data 5.07.1995 ai nn. 20603/3988 e ipoteca iscritta, a Bergamo, in data 16.06.2000 ai nn. 23986/6142, entrambe assentite di cancellazione con scrittura privata autenticata in data 8.03.2002 n. 138831 Repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat.

N.B. viene richiamato: vincolo volumetrico trascritto, a Bergamo, in data 25.05.1993 ai nn. 16087/11791.

CLAUSOLE SPECIALI: la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che:

- sull'area in oggetto si potrà realizzare un capannone industriale ed una cabina elettrica così come previsto dal Permesso di costruire n. 9/2008 e n. 2867 di prot. Gen. e in data 14 aprile 2008 e successivo Permesso di costruire in variante n. 17/2011 e n. 5771 di prot. Gen. in data 3 ottobre 2011, rilasciati dal Comune di Valbrembo;
- La nuova costruzione, sulla parete del lato ovest, potrà avere aperture all'altezza non inferiore a metri lineari 7, verso l'area cortilizia di proprietà della società venditrice, identificata con la particella 523/755, riservandosi la stessa la facoltà di costruire fabbricati e manufatti in aderenza a detta parete di ovest;
- La società acquirente potrà utilizzare ad uso parcheggio e/o deposito l'area antistante, identificata con la particella 523/751, sollevando la società venditrice, quale proprietaria da ogni responsabilità al riguardo. Detto utilizzo cesserà nel momento in cui la società acquirente alienerà a terzi l'edificanda costruzione sull'area in oggetto.

Dal ventennio sino alla data del 16.12.2021 a carico dei beni di cui all'oggetto si rileva la seguente **trascrizione pregiudizievole ed iscrizione**:

- **vincolo planivolumetrico** trascritto, a Bergamo, in data 25.05.1993 ai nn. 16087/11791 (atto del 4.05.1993 n. 36557 Repertorio Notaio Gian Franco Ghisalberti di San Giovanni Bianco, registrato a Zogno il 17.05.1993 al n. 130 Serie 2) a favore: "COMUNE DI VALBREMBO" contro: " [REDACTED] "

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	10 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

██████████";grava in capo al **mappale 523** del CT di Valbrembo e su altri beni non oggetto di relazione

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Bergamo, in data 4.11.2013 ai nn. 41913/6899 (atto del 15.10.2013 n. 81676/22570 Repertorio Notaio Mauro Ruggiero di Almenno San Salvatore); a favore: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SORISOLE E LEPRENO (BERGAMO) - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Sorisole contro: "SAVWELD S.R.L." C ██████████
██████████. Somma iscritta: Euro 600.000,00 somma capitale: Euro 300.000,00 scadenza: 15 anni; *grava in capo al **mappale 523/757** del foglio 2 della Sezione Urbana SC del NCEU di Valbrembo censuario Scano al Brembo e su altri beni non oggetto di relazione.*

La regolarità urbanistica

L'immobile in esame è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Valbrembo:

- Permesso di costruire n. 9/2008 e n. 2867 di prot. Gen. e in data 14.04. 2008;
- Permesso di costruire in variante n. 17/2011 e n. 5771 di prot. del 3.10. 2011;
- DIA n° 13/2013 del 20.05.2013 prot. 3148
- Attestazione di agibilità n° 304 del 9.12.2013

3.2. La descrizione e la consistenza

Piccolo capannone disposto a pianta rettangolare, si compone internamente di unico ambiente "open space", privo di pilastri. L'altezza interna sfruttabile di 13 metri priva di solai intermedi lo rende particolarmente adatto per uso montaggio di manufatti particolarmente alti quali potrebbero essere i silos. Il capannone si presenta in ottime condizioni di manutenzione e di conservazione ancorché privo di riscaldamento, servizi igienici, locale di servizio e uffici. Gli accessi sono garantiti da portoni motorizzati con altezza 10 metri.

I bagni e il locale di ristoro per i dipendenti sono stati realizzati in un container esterno e per gli uffici è attivo un contratto di locazione finanziaria per l'uso di un piccolo laboratorio artigianale.

Di buone dimensioni il piazzale esterno. I due comparti utilizzati per lo svolgimento dell'attività; quello in proprietà e quello in locazione finanziaria, dipendono l'uno dall'altro e specialmente per il fallimento la vendita separata del comparto in locazione lascerebbe senza accesso posteriore la proprietà

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	11 di 24
Nominativo	SAWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

con impossibilità di utilizzo del grande piazzale oltre che privare il capannone dell'utilizzo dei locali ad ufficio. La superficie commerciale ragguagliata vendibile, calcolata in base ai coefficienti di ponderazione previsti dal "Sistema Italiano di Misurazione" è pari a **m² 331,03**

descrizione	superficie m ²	coeff. ponderazione	Sup. ragguagliata
• Capannone	297,51	1,00	297,51
• Bagni esterni	9,44	0,50	4,72
• Piazzale	335,20	0,10	33,52
Totale superficie ragguagliata			331,03

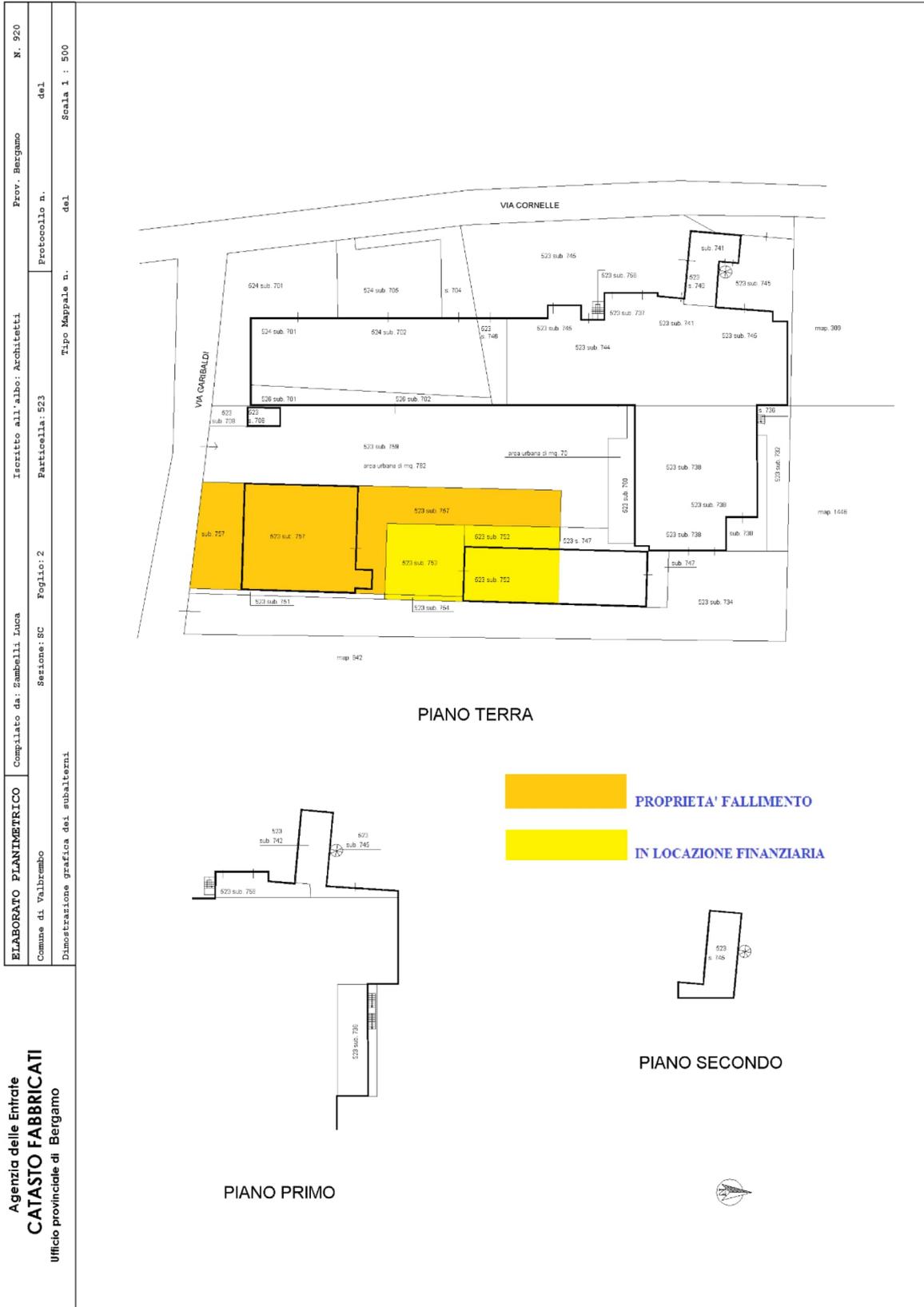
A seguire la cartografia catastale e alcune immagini significative

L'ESTRATTO DALLA MAPPA



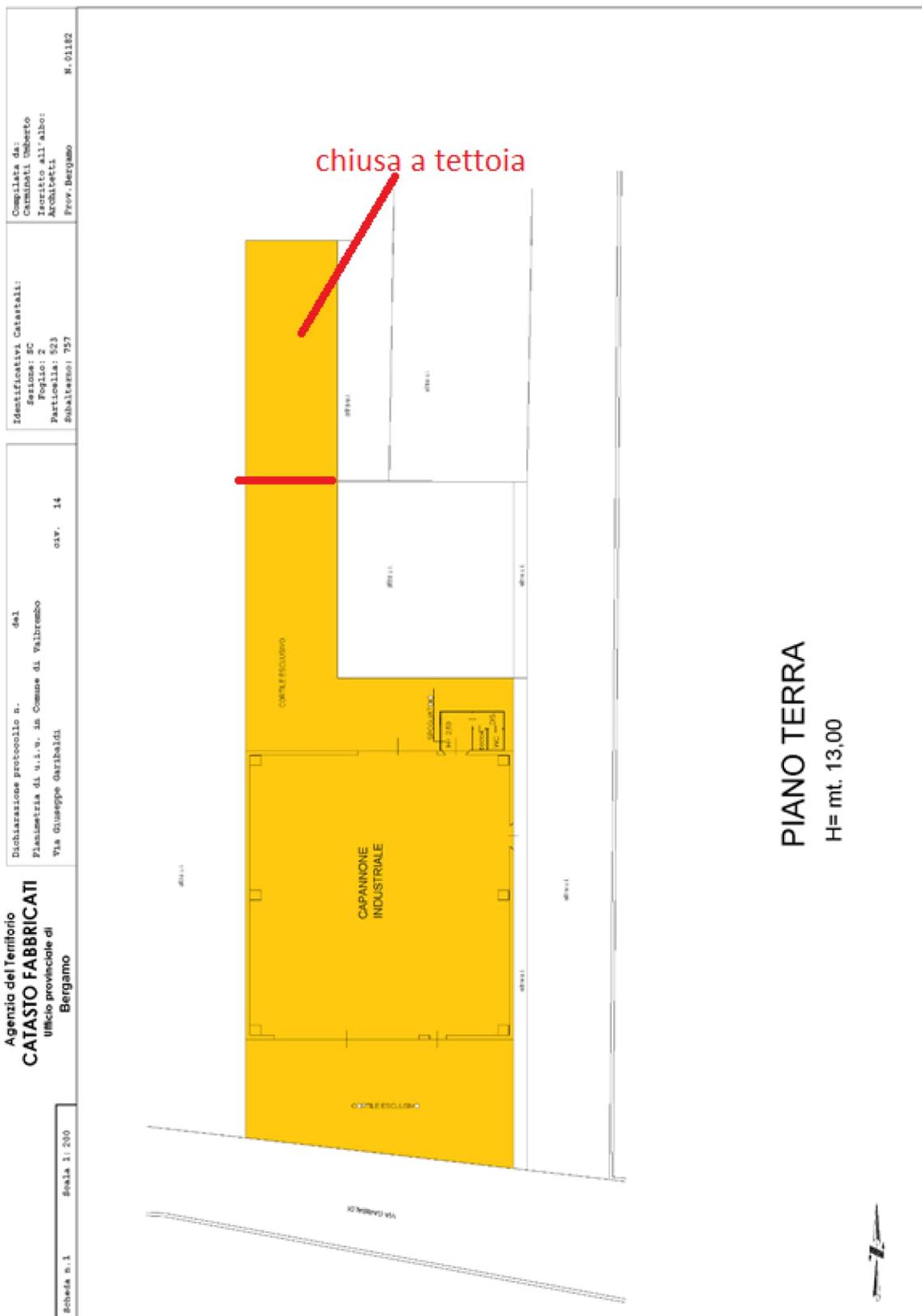
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	12 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

L'ELABORATO PLANIMETRICO



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	13 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

LA PLANIMETRIA MAPP. 523 SUBALTERNO 757



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	14 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0



3.3 La valorizzazione

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. È 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 **593 €/m²** per manufatti in ubicazione di minor pregio, ed un massimo di **684 €/m²** per manufatti con ubicazione di maggior pregio. 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 manufatto è stato realizzato, riferito all'epoca della costruzione risalente al maggio 2013, con materiali e finiture di buon livello ma privo di una

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	15 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

particolare dotazione impiantistica, e si presenta oggi in normali condizioni di manutenzione e di conservazione;

- L'immobile non è di grandi dimensioni ma adeguate all'attività di specie, che sostanzialmente si riconduce alla realizzazione di silos e canali aeraulici con limitazione d'uso in quanto non è in grado di ospitare attività produttive industriali diverse;
- L'immobile non dispone di locali ad uso ufficio in proprietà;
- I bagni e le aree destinate al ristoro del personale sono stati ricavati addossando un container alla parete nord del capannone in proprietà;
- L'immobile è privo di riscaldamento;
- Stante le lacune, l'azienda fallita per poter esercitare correttamente la propria attività è stata costretta ad acquisire in locazione finanziaria un immobile a fianco costituito da un ufficio, da un laboratorio artigianale e da servizi igienici, così come meglio identificato e descritto nel successivo paragrafo "4.0 GLI IMMOBILI IN LOCAZIONE FINANZIARIA".
- Dato che il piazzale posteriore non è direttamente accessibile; occorre di fatto transitare sul suolo del capannone in locazione finanziaria, appare strategicamente necessario, a mio parere, subentrare nel contratto di leasing in essere in modo da garantire non solamente l'accesso ma anche la disponibilità di locali ad ufficio ;
- Compete al capannone un carro ponte a doppia trave della "Carrara Sollevamento" da 20+5 tonnellate;
- L'immobile è inserito all'inizio della zona industriale con un più che comodo accesso alla rete viaria principale;

Ciò premesso, stante le caratteristiche del manufatto che ne limitano la destinazione d'uso, ritengo coerente una valutazione media di mercato non superiore a **600 €/m²** per l'intero comparto in modo da stabilire con **€ 198.618,00 (m² 331,03 x 600,00 €)** la più probabile aspettativa di ricavo riveniente dalla vendita.

4.0. L'IMMOBILE IN LOCAZIONE FINANZIARIA

4.1. L'individuazione

In via Giuseppe Garibaldi al civico 14 un piccolo laboratorio artigianale di modeste dimensioni oltre che una corte esterna in proprietà esclusiva, con

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	16 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

capriate in metallo e muri perimetrali in prime di cemento e la pavimentazione è in ceramica 20X20 normalmente utilizzata per il residenziale, composto da ufficio, piccolo laboratorio artigianale utilizzato come deposito e servizi, il tutto rilevabile in banca dati dell'Agenzia del territorio in capo per la quota di proprietà alla società UNICREDIT LEASING S.P.A. e per la quota di possesso, in qualità di utilizzatore, alla Società SAVWELD s.r.l. con sede a Valbrembo di cui agli identificativi del foglio 2 della sezione urbana di Valbrembo a seguire:

MAPP.	SUB.	INDIRIZZO	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		SUPERFICIE CATASTALE	R.C. €
						VANI	MQ		
523	752	Via G. Garibaldi, 14	T	D/7	--	--	--	--	710
523	753	Via G. Garibaldi, 14	T	F/1	--	--	127	127	--
523	754	Via G. Garibaldi, 14	T	F/1	--	--	11	11	--

Trattasi di unità immobiliari derivate, in forza di den. di variazione del 5.12.2008 n. 27647 (Prot. n. BG0414897), per divisione dell'originario mappale 523/748 a sua volta derivante, in forza di den. di variazione del 19.02.2008 n. 3899 (Prot. n. BG0060760) per divisione del mappale 523/730 a sua volta derivante, in forza di den. di variazione del 17.01.2002 n. 189 (Protocollo n. 14703), dalla fusione-divisione dei mappali 523/720, 523/721, 523/722, 523/723, 523/724, 523/725-524/702-526/702 (graffati) e 523/726, a loro volta derivanti, in forza di den. di variazione del 30.05.2001 n. 5724 (Protocollo n. 155873), dalla fusione-divisione dei mappali 523/712, 523/713, 523/714, 523/715, 523/716, 523/717-524/702-526/702 (graffati), 523/718 e 523/719, a loro volta derivanti, in forza di den. di variazione del 7.12.2000 n. 13099 (Protocollo n. 159862), dalla fusione-divisione-ampliamento-demolizione parziale dei mappali 523/701, 523/702, 523/706, 523/707, 523/709, 523/710 e 523/711-524/702-526/702 (graffati). I mappali 523/706, 523/707, 523/709, 523/710 e 523/711-524/702-526/702 (graffati) derivano, in forza di den. di variazione del 7.02.1995 n. 2655, dalla fusione-divisione-preallineamento dei mappali 523/703, 523/704 e 523/705.

I mappali 523/701, 523/702, 523/703, 523/704 e 523/705 già Prot. 5162/90/a, 5162/90/b, 5162/90/c, 5162/90/d e 5162/90/e, a loro volta derivano, in forza di den. di variazione del 20.04.1990 n. 5162, dalla fusione-divisione-ampliamento-preallineamento degli originari mappali 523/1 e 523/2.

La conformità catastale

La verifica catastale ha evidenziate alcune non conformità, del resto in parte sanabili e altre no, in capo al fallimento e ciò in particolare:

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	17 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

- Catastalmente in mappa viene rappresentato come un locale unico. Nella realtà la proprietà è stata suddivisa in anticamera di ingresso, un locale ad uso ufficio con due posti di lavoro, un antibagno con bagno.
- Il cortile esclusivo è stato chiuso a tettoia non condonabile ed è da eliminare.

La provenienza

Attualmente in ditta a "UNICREDIT LEASING S.P.A." con sede in Milano, codice fiscale n. 03648050015 per quota intera di piena proprietà in forza dell' atto di compravendita dell'8.03.2002 n. 138833/34076 Repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 27.03.2002 ai nn. 13705/10090 la società "[REDACTED]" suddetta vende la quota intera di piena proprietà dell'originario mappale 523/730 del foglio 2 della Sezione Urbana SC del NCEU di Valbrembo censuario Scano al Brembo alla società "FIN-ECO LEASING S.P.A." con sede in Brescia, codice fiscale n. 01582970172 (che acquista al fine di concederlo in locazione finanziaria alla Società "COSTRUZIONI STAMPI DI L [REDACTED]." con sede in Mozzo, codice fiscale n. 02626630160).

Dichiarato libero da gravami ad eccezione di:

- atto di impegno unilaterale, a favore del Comune di Valbrembo, stipulato in data 19.09.1979 n. 13774 Repertorio Notaio Alessandro Volpi, registrato a Romano di Lombardia il 25.09.1979 al n. 991 Mod. 2 e trascritto, a Bergamo, in data 2.10.1979 ai nn. 19178/16119
- Servitù industriale a favore "ENEL" costituita con atto del 12.06.1985 n. 13732 Repertorio Notaio Giancarlo Paganoni, trascritto, a Bergamo in data 2.07.1985 ai nn. 15149/10687;
- atto di asservimento volumetrico, a favore del Comune di Valbrembo, stipulato in data 4.05.1993 n. 36557 Repertorio Notaio Gian Franco Ghisalberti di San Giovanni Bianco, trascritto, a Bergamo, in data 25.05.1993 ai nn. 16087/11791;

N.B.: viene richiamato che l'accesso alla porzione immobiliare in contratto si esercita lungo la porzione di area identificata al NCEU con il mappale 523/734, di proprietà della società venditrice, la quale risulta gravata dalla

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	18 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

relativa servitù di passo pedonale e carrale a favore della porzione immobiliare in oggetto.

- Atto di fusione di società per incorporazione del 26.03.2014 n. 27960/13202 Repertorio Notaio Angelo Busani di Milano, trascritto, a Bergamo, in data 16.04.2014 ai nn. 14103/10239 e successiva nota in rettifica trascritta, in data 23.05.2014 ai nn. 18907/13738 la società "FINECO LEASING S.P.A." suddetta si fonde per incorporazione nella società "UNICREDIT LEASING S.P.A." con sede in Milano, codice fiscale n. 03648050015.

Urbanistica

- Le opere relative al complesso edilizio di cui fa parte la porzione immobiliare in contratto sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;
- Il complesso edilizio medesimo è stato oggetto delle licenze edilizie rilasciate dal Comune di Valbrembo in data 26 luglio 1972 n. 374, in data 22 agosto 1977 n. 84, nonché delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Valbrembo in data 29 agosto 1979 n. 237, in data 11 marzo 1980 n. 1929, in data 23 gennaio 1982 n. 465, in data 20 ottobre 1982 n. 518, in data 6 aprile 1984 n. 621 e in data 11 maggio 1985 n. 682;
- La porzione immobiliare in contratto è stata costruita in base alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Valbrembo in data 7 maggio 1993 n. 570 Reg. Costr. - n. 665 Prot.Gen.- e successiva variante in data 9 settembre 1994 n. 720 Reg.Costr. - n. 7459 Prot. Gen.;
- La porzione immobiliare in oggetto è stata dichiarata agibile in data 29 aprile 1997, come risulta dal relativo certificato rilasciato dal Comune di Valbrembo in pari data n. 3288 Prot.

4.2. La descrizione e la consistenza

Piccolo capannone a piano unico con accesso carraio e pedonale da via Garibaldi e disposto a pianta rettangolare, composto da un ambiente ad uso ufficio, da servizi igienici e da piccolo laboratorio artigianale, con altezza media sfruttabile di metri 3, attualmente utilizzato come deposito; compete al manufatto una comoda area esterna. La struttura portante del tetto è in tubolare di ferro con manto di copertura a pannelli isolanti appoggiata a terra mediante pilastri in ferro. I muri perimetrali sono stati realizzati con prisme di cemento. I serramenti sono in ferro con specchiature di vetro oscurato, il

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	19 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

riscaldamento è ad aria, la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in ceramica 20 X 20 normalmente impiegate per le abitazioni. Recenti e benfatti gli impianti elettrici

Tutto sommato il compendio immobiliare si presenta in normali condizioni di conservazione e di manutenzione. La superficie commerciale ragguagliata vendibile, calcolata in base ai coefficienti di ponderazione previsti dal "Sistema Italiano di Misurazione" è pari a **m² 168,52** come da prospetto a seguire

descrizione	superficie m ²	coeff. ponderazione	Sup. ragguagliata
• Laboratorio artigianale	142,40	1,00	142,40
• Piazzale	174,12	0,15	26,12
Totale superficie ragguagliata			168,52

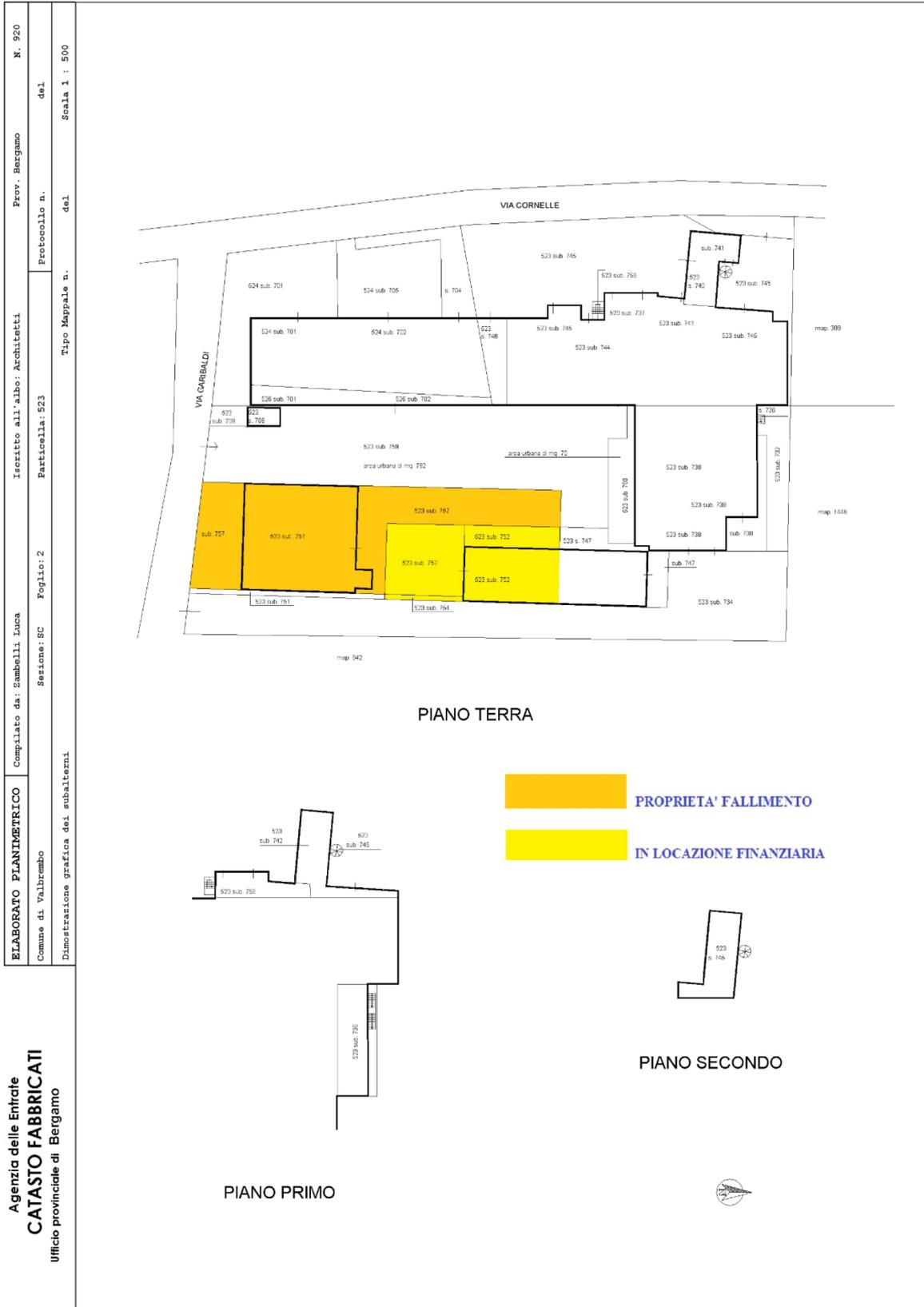
A seguire la cartografia catastale e alcune immagini significative

L'ESTRATTO DALLA MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	20 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

L'ELABORATO PLANIMETRICO



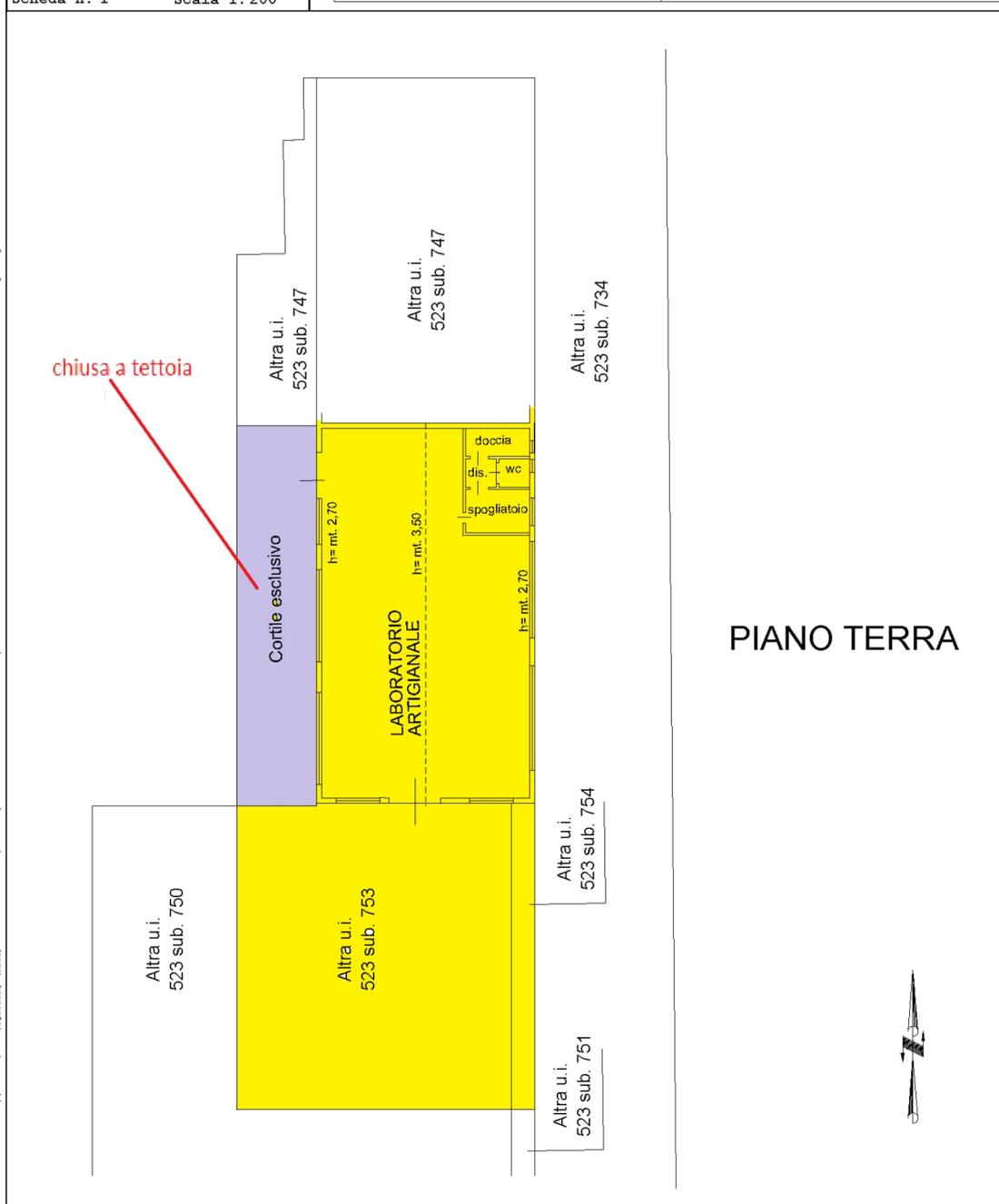
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	21 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

LA PLANIMETRIA MAPP. 523 SUBALTERNO 752 – 753 - 754

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Valbrembo	
Giuseppe Garibaldi	civ. 14
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: SC	Carminati Umberto
Foglio: 2	Iscritto all'albo:
Particella: 523	Architetti
Subalterno: 752	Prov. Bergamo
	N. 1182

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	22 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0



4.3 La valorizzazione

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.

È stata condotta inoltre una ricerca sui comparabili; in zona ne sono stati individuati tre, 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 **406 €/m²** per manufatti in ubicazione di minor pregio, ed un massimo di **595 €/m²** per manufatti con ubicazione di maggior pregio. 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 manufatto è stato realizzato, riferito all'epoca della costruzione risalente a prima del 1967, e solo nel 1993 aggiornato, con materiali e finiture di modesta qualità, anche se decorosamente mantenute. Buona la

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	23 di 24
Nominativo	SAVWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

dotazione impiantistica e si presenta oggi in normali condizioni di manutenzione e di conservazione;

- L'immobile non è di grandi dimensioni ed è limitata in altezza, idoneo per piccolo magazzino e locale ad uffici;
- L'immobile non dispone di locali ad uso ufficio in proprietà
- Di dimensioni adeguate il piazzale esclusivo sia anteriore che laterale;
- L'immobile è inserito all'inizio della zona industriale con un più che comodo accesso alla rete viaria principale;

Ciò premesso, stante le caratteristiche del manufatto che ne limitano la destinazione d'uso, ritengo coerente una valutazione media di mercato non superiore a **400 €/m²** per l'intero comparto in modo da stabilire con **€ 67.400,00 (m² 168,52 x 400,00 €)** la più probabile aspettativa di ricavo riveniente dalla vendita, al lordo del residuo debito tra rate scadute e a scadere, del contratto di locazione finanziaria in essere e quantificabili, alla data, in circa **€ 55.000,00**.

5.0 RIEPILOGO

5.1 Le conclusioni e la firma della relazione

Alla luce dei controlli effettuati e delle esposte motivazioni in merito ai criteri e alle logiche di valutazione, è emerso che:

- La mia valutazione della più probabile aspettativa di ricavo a "stock" dei beni è di **€ 10.430,00**;
- La mia valutazione della più probabile aspettativa di ricavo, in ipotesi di libera vendita, dell'immobile in proprietà è di **€ 198.618,00 (m² 331,03 x 600,00 €)**;
- La mia valutazione della più probabile aspettativa di ricavo, in ipotesi di libera vendita, dell'immobile di cui al contratto di locazione finanziaria in essere, è di **€ 67.400,00 (m² 168,52 x 400,00 €)**, al lordo del residuo debito, tra rate scadute e a scadere alla data, quantificabili in **€ 55.000,00**.

Bergamo, 23 aprile 2022

L'Esperto incaricato
(Geom. Enrico Ambrosini)

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	23/04/2022
Riferimento:	FALLIMENTO 147/2021	Protocollo	038/2021
Oggetto:	VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	24 di 24
Nominativo	SAWELD S.R.L. Via G Garibaldi, 14 – Valbrembo - Bergamo	Revisione	0

