

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	1 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

TRIBUNALE DI BERGAMO
FALLIMENTO
N ° 282 / 2015

TESTORI GIOVANNI
TITOLARE DITTA INDIVIDUALE
“EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI”
Via Monte Taddeo, 24
24011 ALME' (BG)

INVENTARIO E VALORIZZAZIONE DEI
BENI MOBILI E IMMOBILI IN CAPO AL
FALLIMENTO

Giudice Delegato
Dott.^{ssa} Giovanna Golinelli

Curatore fallimentare
Dott.^{ssa} Eva Maltecca

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	2 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

I N D I C E

Capitolo 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.	04
	1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione	Pag.	05
	1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata	Pag.	05
Capitolo 2.0	BENI STRUMENTALI - INVENTARIO E VALORIZZAZIONE	Pag.	06
	2.1 L'individuazione la descrizione e la valorizzazione	Pag.	06
	2.1.1 Gli elenchi dei beni	Pag.	06
Capitolo 3.0	IMMOBILI - INVENTARIO E VALORIZZAZIONE	Pag.	29
	3.1 COMUNE DI ALME' (BG)		
	Via Monte Taddeo, 24 – Abitazione – box e terreni	Pag.	29
	3.1.1 <i>L'identificazione e la regolarità catastale</i>	Pag.	29
	3.1.2 <i>La provenienza</i>	Pag.	29
	3.1.3 <i>I gravami e le formalità pregiudizievoli</i>	Pag.	30
	3.1.4 <i>La descrizione e la consistenza</i>	Pag.	32
	3.1.5 <i>L'indicazione del più probabile valore di realizzo</i>	Pag.	38
	3.2 COMUNE DI SAN GIOVANNI BIANCO (BG)		
	Via Roncaglia entro 25 e fuori – Abitazione e box	Pag.	39
	3.2.1 <i>L'identificazione e la regolarità catastale</i>	Pag.	39
	3.2.2 <i>La provenienza</i>	Pag.	39
	3.2.3 <i>I gravami e le formalità pregiudizievoli</i>	Pag.	40
	3.2.4 <i>La descrizione e la consistenza</i>	Pag.	41
	3.2.5 <i>L'indicazione del più probabile valore di realizzo</i>	Pag.	46
	3.3 COMUNE DI SAN PELLEGRINO (BG)		
	Via Pregalleno – tre autorimesse	Pag.	47
	3.3.1 <i>L'identificazione e la regolarità catastale</i>	Pag.	47
	3.3.2 <i>La provenienza</i>	Pag.	47
	3.3.3 <i>I gravami e le formalità pregiudizievoli</i>	Pag.	48
	3.3.4 <i>La descrizione e la consistenza</i>	Pag.	49
	3.3.5 <i>L'indicazione del più probabile valore di realizzo</i>	Pag.	54
	3.4 COMUNE DI VILLA D'OGNA (BG)		
	Via Arla, 127 e via B. Colleoni, 324 – Abitazione e autorimessa	Pag.	54
	3.4.1 <i>L'identificazione e la regolarità catastale</i>	Pag.	54
	3.4.2 <i>La provenienza</i>	Pag.	54
	3.4.3 <i>I gravami e le formalità pregiudizievoli</i>	Pag.	55
	3.4.4 <i>La descrizione e la consistenza</i>	Pag.	56
	3.4.5 <i>L'indicazione del più probabile valore di realizzo</i>	Pag.	60
Capitolo 4.0	CONCLUSIONI	Pag.	60
	4.1 Le conclusioni e la firma della relazione	Pag.	60

Questo Rapporto di Valutazione è stato scritto in Bergamo in data 16 Giugno 2016 dal Geom. Enrico Ambrosini, su incarico della Dott.^{ssa} Eva Maltecca, Curatore del Fallimento Testori Giovanni titolare della ditta individuale Edilsistem di Testori Giovanni ed è sottoposto a diritti di copyright a favore dello 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.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	3 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

Capitolo 1.0 | GENERALITA' E PREMESSE

1.1 | La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle attività di valutazione dell'attivo del Fallimento Testori Giovanni titolare della Ditta Individuale Edilsistem di Testori Giovanni, con sede in via Monte Taddeo, 24 ad Almè in provincia di Bergamo, il Curatore Fallimentare, Dott.^{ssa} Eva Maltecca, ha affidato l'incarico di perito estimatore al sottoscritto Geom. Enrico Ambrosini, con studio in Bergamo, Via Clara Maffei, n° 11, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo, con il n° d'ordine 3138 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Bergamo, con il preciso compito di redigere l'inventario dei beni in capo e/o riconducibili alla disponibilità del Soggetto fallito e di rappresentarne tutti i possibili dati di valore dei beni costituenti l'azienda in parte già inseriti nel contratto di "affitto di ramo d'azienda" stipulato in data 11 novembre 2015 con la società a responsabilità limitata semplificata M.T. con scadenza della prima annualità al 10 novembre 2016, in modo da consentire la valutazione di merito e di convenienza, per la procedura, al suo mantenimento.

L'affitto del ramo d'azienda prevede il pagamento di un canone di € 5.000,00 annui con diritto di prelazione di acquisto dell'Azienda da parte dell'Affittuario, allo scadere della prima annualità, per un prezzo onnicomprensivo di € 25.000,00.

Ciò premesso la valutazione, limitatamente a quanto inerente al mio mandato, ha dovuto necessariamente riguardare:

- I beni mobili, le macchine e le attrezzature di proprietà e/o riconducibili alla disponibilità del Soggetto fallito conferiti nell'affitto di ramo d'azienda;
- Gli immobili e terreni di proprietà del Soggetto fallito esclusi dal contratto di affitto del ramo d'azienda;
- La congruità dall'ammontare dell'Affitto e del prezzo di cessione dell'azienda.

I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto con l'obiettivo di fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria e indispensabile per supportare l'operato del Curatore fallimentare e per le possibili future incombenze di cessione. Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che le conclusioni contenute nella presente relazione devono essere

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	4 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni nel seguito riepilogate:

- Sebbene le valutazioni di merito del valore siano da considerarsi accurate e complete da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, in quanto rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.
Inoltre, in quanto valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo effettivamente negoziato in seguito ad una eventuale trattativa, dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la capacità negoziali delle parti;
- La valutazione di merito e le conclusioni sono state assunte sulla base del complesso delle valutazioni contenute nella relazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o per essere utilizzata disgiuntamente rispetto al documento nella sua interezza.

1.2 | I documenti i dati e le fonti utilizzate

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

Per gli immobili:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione Catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- La documentazione Ipotecaria (trascrizioni, iscrizioni, cancellazioni ecc.);
- Le autorizzazioni Edilizie e i progetti;

Per i beni mobili:

- L'elenco dei beni inseriti nel contratto di cessione di ramo d'azienda;
- Il libro dei cespiti,

Sono state inoltre assunte tutte le possibili informazioni per il tramite dei Sig. Testori Giovanni, che mi ha accompagnato e supportato nell'inventario e nella verifica, fornendo inoltre notizie valide dal punto di vista della composizione delle voci analizzate. La documentazione elencata e utilizzata sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio in Bergamo Via Clara Maffei, 11 a disposizioni di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	5 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

1.3 | L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. I dati contenuti e utilizzati nella relazione (consistenza e qualità dei beni mobili e immobili) sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

Per i beni mobili, ho eseguito un'indispensabile rilevazione inventariale presso la sede della Società, in via Monte Taddeo, 24, ad Almè, in provincia di Bergamo, nel corso della quale sono stati inventariati, catalogati e valorizzati tutti i beni mobili strumentali in capo o comunque riconducibili nella disponibilità del soggetto Fallito. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza degli immobili in capo al Soggetto Fallito, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità 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, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata nel corso degli indispensabili sopralluoghi. La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata personalmente effettuata sulla scorta della documentazione fornita.

1.4 | I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Per le attrezzature la valutazione è stata ottenuta sulla base del criterio del valore di mercato ottenuto tenendo in debito conto, ove possibile, delle valutazioni comunemente praticate oggi, nel mercato dell'usato di attrezzature edili in funzione del loro stato di efficienza, conservazione, manutenzione e usabilità, ed opportunamente decurtati nella valutazione finale, degli oneri occorrenti per lo smontaggio dalla loro attuale ubicazione, ripresa e trasporto e dei possibili costi di smaltimento, in funzione di un loro effettivo possibile riutilizzo altrove, distinguendo opportunamente tra i beni cedibili singolarmente con facilità, mediante una vendita frazionata, da quelli dove la convenienza economica, seppur in regime liquidatorio, giustifica una cessione a stock. Per quanto riguarda gli immobili, invece, trattandosi di immobili residenziali la valutazione è avvenuta mediante

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	6 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

l'adozione di metodologie di valutazione in grado non solo di rendere i contenuti del Rapporto di Valutazione Immobiliare dimostrabili e verificabili da terzi, ma di presentare criteri di uniformità e non essere in disaccordo con quanto previsto dagli standard valutativi internazionali.

In aderenza agli standard stabiliti dal *“Codice delle Valutazioni Immobiliari”* edito da Tecnoborsa, quarta **edizione** del luglio **2011** e alle *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”* di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea II, il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita (cessione liquidatoria) degli immobili è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto *“comparativo diretto”*, o meglio conosciuto come “Market Comparison Approach” (MCA o SCA). Tale procedimento è basato sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni similari caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita inteso come il valore probabile attuale **minimo** di mercato come aspettativa di ricavo dalla vendita. La superficie utile commerciale è stata rilevata utilizzando la cartografia di progetto e/o catastale e in aderenza 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.

Capitolo 2.0 | BENI STRUMENTALI - INVENTARIO E VALORIZZAZIONE

2.1 | L'individuazione, la descrizione e la valorizzazione

L'azienda si occupava principalmente di lavori edili in genere e di costruzione di edifici. L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluogo in data 23 gennaio 2016 in via Monte Taddeo, 24 ad Almè, luogo dove è stata fissata la sede della ditta “Edilsistem di Testori Giovanni”. Complessivamente tutti i beni, nelle condizioni in cui oggi si trovano, sono rappresentativi di un più che probabile valore di € **27.450,00**, rappresentando un giusto equilibrio di valore oggi realisticamente ottenibile, in caso di vendita sia frazionata, sia a “stock”, così come meglio rappresentati nell'elenco dettagliato a seguire.

2.1.1 | Gli elenchi dei beni

A seguire gli elenchi dei beni inventariati con la descrizione la fotografia e l'indicazione del valore attribuito in funzione della loro effettiva commerciabilità e valenza economica.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	7 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
001	Furgone	1		Iveco 35C14	EB852ZR (targa)	2011	Km. 220.000 con cassone ribaltabile	16.000,00
002	Cassone	1		Butti	611	2012	Portata 350 kg	200,00
003	Furgone	1		Iveco Daily	BGA63849 (targa)		km 345.000 (non funzionante)	0,00
004	Forca	1		Butti 811-102	863		Portata 1000 kg	80,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015		Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI		Pagina	8 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
005	Forca	1		Butti 811-202	1469		Portata 2000 kg	50,00
006	Forca	1		Butti 811-102	149		Portata 1000 kg	50,00
007	Benna	1		Butti			Portata 500 lt.	50,00
008	Lava pannelli	1		Edil Fa - Serie 3T80JR	021008389	2002		100,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015		Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI		Pagina	9 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
009	Benna	1		Butti			Portata 250 lt.	50,00
010	Betoniera	1		Imer - S300EL	936689	2011	Portata 200 lt.	120,00
011	Betoniera	1		Valloggia - concrete	37349	2008	Portata 300 lt.	120,00
012	Cassoni	6		Butti - 6258 Mod.			Portata 1500 kg	300,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	10 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
013	Cassone	1		Gras Calce			Portata 1500 kg	40,00
014	Ponteggio			Pilosio			Completo 600 mq	2.100,00
015	Puntelli	240		Gherardi			220/360 H	600,00
016	Cassone per malta	1		Butti			Portata 250 lt.	10,00
017	Cassone per malta	1		Butti			Portata 400 lt.	10,00
018	Legname da cantiere						Tagliato/ varie misure	0,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	11 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
019	Porfido (residuo)						(senza valore)	0,00
020	Autobloccanti usati						(senza valore)	0,00
021	Tettoia per uso cantiere	1					3x2 m.	200,00
022	Tettoia per uso cantiere	1					3x2 m.	200,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data:	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015		Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI		Pagina	12 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
023	Miscelatore	1		De Walt				40,00
024	Martello demolitore	1		Makita				120,00
025	Flessibile	1		Bosch				25,00
026	Flessibile	1		Bosch GWS20 PROFIT				35,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Data	16/06/2016
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Protocollo	050/2015
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Pagina	13 di 61
		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
027	Avvitatore elettrico per cartongesso	1		Bosch SP040TE				10,00
028	Flessibile	1		Bosch GWS21230H				35,00
029	Martello demolitore	1		Hitachi				90,00
030	Circolare	1		Bosch GKS55CE				45,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	14 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
031	Flessibile a batteria	1		MILOUOAUKEE				100,00
032	Martello demolitore	1		Bosch				120,00
033	Martello demolitore	1		Bosch			(non funzionante)	0,00
034	Martello demolitore	1		Bosch			(non funzionante)	0,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data:	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015		Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI		Pagina	15 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
035	Saldatrice	1		Cenont Mod. Blumaster S1400	L690978 (CE)			60,00
036	Trapano tassellatore	1		MILOUOAUKEE				25,00
037	Avvitatore elettrico	1		ELV				20,00
038	Piatella	1		Power Plus	(CE)			40,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data:	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015		Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI		Pagina	16 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
039	Smerigliatrice	1		Slayer LI30P				30,00
040	Laser	1		Quadriga QL100				400,00
041	Chiodatrice pneumatica	1		Cinhell Mod.251	2600/08 (CE)	2006		120,00
042	Tagliasiepi	1		Dolmar HT2556D	428258		con motore endotermico	95,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015		Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI		Pagina	17 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
043	Motosega	1		Dolmar			con motore endotermico a due tempi	70,00
044	Avvitatore a batteria	1		Bosch				25,00
045	Trapano a batteria	1		Bosch GBH36DF-LI				25,00
046	Trapano a batteria	1		Bosch GBH36VLI				25,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data:	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015		Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI		Pagina	18 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
047	Seghetto alternativo	1		Bosch GST85SPE				40,00
048	Martello demolitore	1		Bosch				120,00
049	Martello demolitore	1		Bosch				120,00
050	Carotatrice	1		MILUOUAUKKEE			con n. 13 frese di diverse misure	130,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015		Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI		Pagina	19 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1
			2	3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
051	Trapano	1		Bosch				30,00
052	Seghetto elettrico	1		Bosch GSA100PE	000288	2005		40,00
053	Chiodatrice ad aria	1		Makita				180,00
054	Fresatrice	1		Baier				60,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data:	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015		Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI		Pagina	20 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
055	Ingrassatori	2						20,00
056	Sega bilama	1		Bosch GFZ16-35AZ				60,00
057	Morsetti	10						20,00
058	Ago costipatore	1		Vibrasystem EURO 1000			Compresso di ago	100,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015		Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI		Pagina	21 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
059	Miscelatore	1		Diatec				40,00
060	Pompa a immersione	1						80,00
061	Pompa a immersione	1		Alfa				80,00
062	Idropulitrice	1		AMP			A benzina	130,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	22 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
063	Bidone	1		Rurmec	98V784	1998		30,00
064	Deumidificatore	1		Master				20,00
065	Idropulitrice	1		Lawor Mod. 130				60,00
066	Compressore	1		Makita AC 1300				90,00
067	Argano elettrico	1		Beta			Portata 250kg	200,00
068	Argano elettrico	1		Beta			Portata 250kg	200,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	23 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
069	Argano elettrico	1		Imer			Portata 250kg	200,00
070	Attrezzatura varia e minuta						Punte e trivelle scalpelli	500,00
071	Taniche in metallo	2					25 lt. cadauna	40,00
072	Cartellonistica varia							200,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		Data:	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015		Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI		Pagina	24 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
073	Cavalletto per laser	1		Comic 40 a completamento			Supporto del laser di cui all'ID 40	25,00
074	Sega circolare da cantiere	1		Kapriol				90,00
075	Sega circolare da cantiere	1		Nuova Camet (CE)			Non utilizzabile	0,00
076	Taglierina banco ad acqua	1		Diamond Board (CE)			Non utilizzabile	0,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	25 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
077	Transpallet	1		Falcon LIF			1200 kg	80,00
078	Scala a 3 rampe	1		STP		2013		25,00
079	Scala a compasso	1		Spelt				10,00
080	Scala a compasso	1		Faraone				10,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	26 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
081	Cavallette	17						85,00
082	Quadro da cantiere	1					2 prese 220/3 prese 380	600,00
083	Quadro da cantiere	1		Selectric			3 prese 220/3 prese 380	600,00
084	Scale singole	3		Selectric				0,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO			Data:	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015			Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI			Pagina	27 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -			Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
085	Livelle	35						210,00
086	Parapetti	100						1.000,00
087	Cariole per edilizia	4						40,00
088	Recinzioni in metallo	5					con relativi basamenti in cemento	50,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO		
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Data	16/06/2016
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Protocollo	050/2015
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Pagina	28 di 61
		Revisione	0 1 2 3

ID	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMMAGINE	MARCA / MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE ATTRIBUITO
089	Rimanenze tubi						varie dimensioni	0,00
090	Materie prime (malla-sabbia-colla)						sacchi aperti + 2 nuovi	0,00
SOMMANO								27.450,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	29 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

Capitolo 3.0 | IMMOBILI - INVENTARIO E VALORIZZAZIONE

3.1 | COMUNE DI ALME' (BG) Via Monte Taddeo, 24 – Abitazione – autorimessa e terreni

3.1.1 | L'identificazione e la regolarità catastale

Le unità immobiliari costituite da un appartamento posto a piano seminterrato e primo, una autorimessa facenti parte del fabbricato sorto sull'area distinta al CT foglio 9 **mappale 3111** di are 7.63), non ancora inserito in mappa mentre risultano inserite in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio di Bergamo, Catasto Fabbricati, al foglio 2 del comune di Almè, via Monte Taddeo, 24, in capo a **TESTORI GIOVANNI** nato a _____ il _____, codice fiscale n. _____, per l'intera quota di proprietà e possesso, con i seguenti identificativi:

- **mappale 3111/704**, piano S1-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, RC Euro 511,29 (già prot. 19969/94);
- **mappale 3111/706**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 30 RC Euro 57,33 (già prot. 19971/94);

oltre a due piccoli appezzamenti di terreno inseriti in banca dati l'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio di Bergamo, Catasto Terreni, al foglio 9 del comune di Almè, con i seguenti identificativi:

- **mappale 3945**, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie di are 7.20, RD Euro 3,53, RA Euro 3,90;
- **mappale 3948**, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie di are 7.60, RD Euro 3,73, RA Euro 4,12.

3.1.2 | La provenienza

Le visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio di Bergamo, sezione Immobiliare, hanno confermato che le unità immobiliari, come meglio e di fatto identificate ai paragrafi che precedono, risultano alla data della sentenza dichiarativa del fallimento, inequivocabilmente e certamente in capo a **TESTORI GIOVANNI** nato a _____ il _____, codice fiscale n. _____, per l'intera quota di proprietà e possesso, come risulta dalla storia del ventennio precedente alla sentenza a seguire.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	30 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

- Atto di donazione del 2.02.1995 n. 54878/8938 repertorio Notaio Maria Paganoni di Bergamo, registrato a Bergamo il 22.02.1995 al n. 953 Serie 1V e trascritto, a Bergamo, in data 21.02.1995 ai n.ri 5458/4104 con il quale il predetto riceveva i prot. 19969/94 e 19971/94 del NCEU di Almè dal signor _____ nato ad _____ il _____ ; beni dichiarati liberi da gravami;
- Atto di donazione del 30.05.2006 n. 38486/11005 repertorio Notaio Giancarlo Paganoni di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 27.06.2006 al n. 7848 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 28.06.2006 ai n.ri 41257/23963 con il quale il predetto riceveva il mappale 3945 del CT di Almè dal signor _____ nato ad _____ il _____ ; bene dichiarato libero da gravami;
patti speciali: viene costituita servitù reale perpetua di transito pedonale e carrale, a carico di una striscia della larghezza costante di metri cinque; nel sottosuolo dell'area asservita potranno essere posate tutte le tubazioni necessarie per servizi tecnologici quali acquedotto, energia elettrica, gas metano, telefono e fognatura; la rete di fognatura, al servizio tra gli altri anche del mappale 3945, avrà il tracciato meglio descritto nella planimetria allegata al presente atto, riconoscendosi costituita la relativa servitù reale perpetua fino al collettore comunale in Via Brughiera;
- Atto di compravendita del 30.05.2006 n. 38486/11005 repertorio Notaio Giancarlo Paganoni di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 27.06.2006 al n. 7848 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 28.06.2006 ai n.ri 41260/23966 con il quale il predetto acquistava, in regime di separazione dei beni, il mappale 3948 del CT di Almè dai signori _____ nata ad _____ il _____ e _____ nato a _____ il _____ ; prezzo pagato e bene dichiarato libero da gravami;
patti speciali: la rete di fognatura, al servizio anche del mappale 3948, avrà il tracciato meglio descritto nella planimetria allegata al presente atto, riconoscendosi costituita la servitù reale perpetua fino al collettore comunale in Via Brughiera.

3.1.3 | I gravami e le formalità pregiudizievoli

Da indagine ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo si rileva che dalle provenienze sino alla data del 12.01.2016 a carico del signor TESTORI GIOVANNI relativamente ai beni in oggetto si rilevano le seguenti pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo, in data 3.05.2005 ai n.ri 23810/6029 (atto del 27.04.2005 n. 108899/31463 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a favore

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	31 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

della _____ contro TESTORI GIOVANNI, somma iscritta Euro 262.500,00, somma capitale Euro 175.000,00 per apertura di credito ***grava solo in capo ai mappali 3111/704 e 3111/706 del NCEU di Almè;***

- **Preliminare di vendita** trascritto a Bergamo, in data 28.10.2011 ai n.ri 54138/32067 (scrittura privata autenticata del 24.10.2011 n. 63774/42996 repertorio Notaio Francesco Mannarella di Bergamo) a favore _____ nato ad _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ contro TESTORI GIOVANNI rogito notarile di compravendita da stipularsi entro e non oltre il 24.10.2014 ***grava in capo al mappale 3945 del CT di Almè;***
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo, il 3.05.2013 ai n.ri 18029/2708 (atto del 24.04.2013 n. 89953/22301 repertorio Notaio Giovanni Marasà di Bergamo) a favore della _____ contro TESTORI GIOVANNI somma iscritta € 200.000,00, capitale € 100.000,00, scadenza anni 15 a garanzia di mutuo. ***Grava sui mapp. 3111/704 e 3111/706 del NCEU di Almè e 2723/705 e 2723/13 del NCEU di Villa d'Ogna;***
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo, in data 28.04.2014 ai n.ri 15352/2413 (atto del 24.04.2014 n. 48086/15495 repertorio Notaio Fabrizio Pavoni di Bergamo) a favore: _____ nato ad _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ contro TESTORI GIOVANNI, somma iscritta Euro 150.000,00, somma capitale: Euro 150.000,00 a garanzia di debito di terzi (Giupponi Antonella). ***Grava in capo al mappale 3945 del CT di Almè.***
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 18.07.2014 ai n.ri 26609/4315 (decreto ingiuntivo del 26.06.2014 n. 4734 repertorio Tribunale di Bergamo) a favore di _____ con sede in _____ e domiciliata c/o avv. Roberto Rampinelli a _____ contro TESTORI GIOVANNI, somma iscritta: Euro 75.000,00, somma capitale: Euro 50.670,06.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 1.07.2015 ai n.ri 25857/4208 (decreto ingiuntivo del 30.12.2014 n. 7258 repertorio Tribunale di Bergamo) a favore di _____ con sede in _____, contro TESTORI GIOVANNI, somma iscritta: Euro 50.741,19, capitale Euro 32.292,56.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 23.07.2015 ai n.ri 29713/4887 (decreto ingiuntivo del 13.07.2015 n. 2094 repertorio Tribunale di Bergamo) a favore di _____

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	32 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

nato a _____, domiciliato c/o avv. Francesco Foresti a _____, contro: TESTORI GIOVANNI, somma iscritta: Euro 48.000,00, somma capitale: Euro 26.083,83.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 22.10.2015 ai n.ri 41541/6863 (decreto ingiuntivo del 5.06.2015 n. 4121 repertorio Tribunale di Brescia) a favore di _____ nato a _____ il _____, domiciliato c/o avv. Wilma Mariotti a _____, contro: TESTORI GIOVANNI, somma iscritta: Euro 25.000,00, somma capitale: Euro 12.393,63. *Grava su tutti i beni in capo a Testori Giovanni;*
- **Atto giudiziario** - sentenza dichiarativa del fallimento trascritta in data 26.03.2015 ai nn° 11465/8056 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento.

3.1.4 | La descrizione e la consistenza

1. APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

Si tratta di un appartamento inserito a piano primo di palazzina a tre piani fuori terra, oltre agli spazi comuni esterni, il sottotetto, l'interrato e l'autorimessa.

La palazzina si presenta in buone condizioni, non si notano segni di degrado o di incuria manutentiva, tutto è in ordine, anche se con finiture decorosamente mantenute ma riferite all'epoca della costruzione. L'appartamento è a piano primo e si compone di ingresso, soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno notte con tre camere da letto e un bagno oltre a terrazzo.

Dal vano scale esterno, si accede sia al piano interrato, composto da un locale a cantina, centrale termica e l'autorimessa, sia a piano sottotetto comune, praticabile ma non agibile, così come è comune anche il giardino, di buone dimensioni e ben piantumato.



il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di **m² 180,526** calcolata in base ai coefficienti di ponderazione pervisti dal **“Sistema Italiano di Misurazione”**.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	33 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

descrizione	superficie m ² /q.tà	coeff. Ponderazione	Sup. raggugiata
Abitazione	101,70	1.00	101,700
Terrazzi	23,02	0.30	6,906
Cantina	14,28	0,60	8,568
Autorimessa	33,00	0,60	19,800
Interrato e vani comuni (quota)	21,24	0,40	8,496
Sottotetto (quota)	62,36	0,30	18,708
Giardino (quota)	326,97	0,05	16,348
Totale superficie raggugiata			180,526

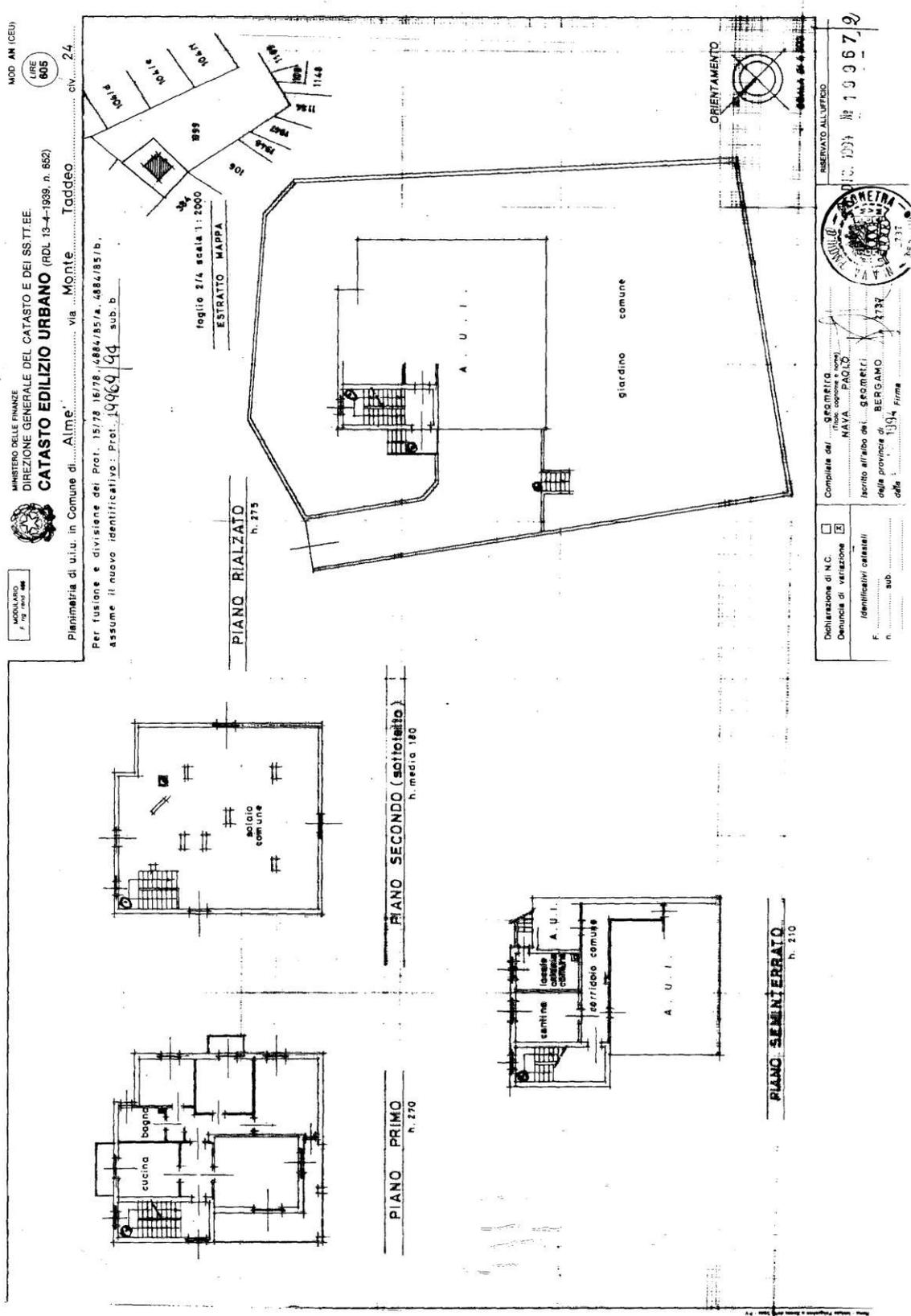
A seguire la cartografia catastale di riferimento.

L'ESTRATTO DI MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	34 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

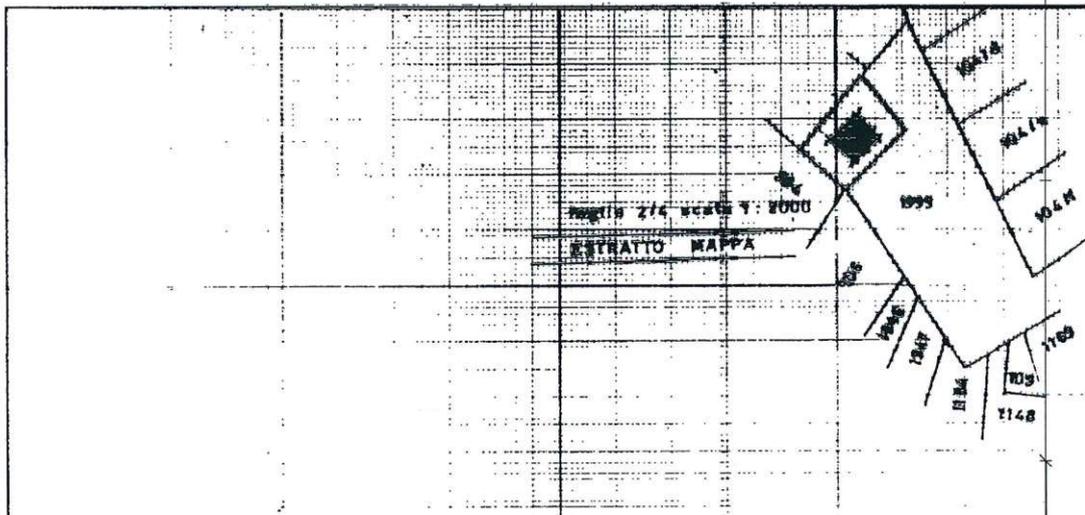
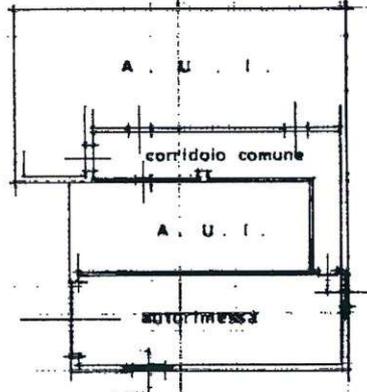
PLANIMETRIA APPARTAMENTO MAPP. 3111 SUB. 4



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo:	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina:	35 di 61
Nominativo:	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione:	0 1 2 3

PLANIMETRIA AUTORIMESSA MAPP. 3111 SUB. 706

Data presentazione: 30/12/1994 - Data: 13/01/2016 - n. T140862 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

MODULARIO F. rig. rend. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, n. 652)	MOD. UN (CT) LIRE 385
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Alme'</u> via <u>Monte Taddeo</u> civ. <u>24</u>		
 <p>estratto MAPPA</p>		
 <p>PIANO SEMINTERRATO</p>		
<p>Per fusione e divisione dei Prov. 15778, 16170, 488678514, 488678516, assume il nuovo identificativo: Prov. <u>7001104</u> sub. d</p>		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		COMPILATO ALL'UFFICIO 1994 No 199674
Compilata dal geometra (Titolo, cognome e nome) <u>NAVA PAOLO</u>		
Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di <u>BERGAMO</u> richiedente: <u>MBRNRC53D05A794R</u> data <u>13/01/2016</u> formato stampa fichiero: <u>A4240x29737</u>		
Ultima planimetria in Catasto Data presentazione: 30/12/1994 - Data: 13/01/2016 - n. T140862 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa fichiero: A4 (210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2016 - Comune di ALME' (A214) - < Foglio: 2 - Particella: 3111 - Subalterno: 706 >
VIA MONTETADEO 24 piano: S1

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	36 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

2. I TERRENI

Per quanto riguarda i terreni si tratta di due piccoli lotti, pianeggianti, inseriti in un contesto residenziale, ma con alcune distinzioni di natura urbanistica:

- **Il mappale 3945** individuabile a CT, al foglio 9, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale di are 7.20, RD Euro 3,53, RA Euro 3,90, ma in realtà la superficie del lotto è di **1.105/m²**; viene definito Terreno edificabile ed è inserito nel P.d.R. del P.G.T. del comune di Almé tra gli “Ambiti disciplinati dal Documento di Piano”, più precisamente negli Ambiti di Trasformazione Previsti, ovvero quelli previsti dal PRG e che il PGT conferma. In ogni ATp sono confermati nella sostanza gli interventi, i parametri e i Servizi previsti dal PRG. L’art. 12 della LR 12/2005 stabilisce che l’attuazione degli interventi di trasformazione avviene attraverso Piani attuativi, che devono fissare in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni e i Servizi. Nel nostro caso il terreno in valutazione è inserito nell’ATp3, situato sul Monte Taddeo all’interno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo. I Servizi dovuti dall’ATp3 sono: la dotazione di Servizi Primari, i Servizi a parcheggio nella misura del 15% della dotazione dei Servizi Secondari, la formazione e la cessione gratuita della strada di accesso, la monetizzazione dei Servizi Secondari, mentre i parametri di intervento sono:
 - If (indice di fabbricabilità fondiaria: esprime la superficie lorda di pavimento massima, o SIp, edificabile per ogni mq di Superficie fondiaria) 0,50 mq/mq;
 - H (altezza massima) 7,0 m;
 - Sp (superficie permeabile) 50 %
- **Il mappale 3948**, CT foglio 9 qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale di are 7.60, RD Euro 3,73, RA Euro 4,12, ma in realtà della superficie di **745/m²** è inserito come terreno edificabile nel P.d.R. del P.G.T. del comune di Almé tra gli ambiti a destinazione residenziale, in particolare in Ambito B2, costituito dagli ambienti bisognosi di interventi di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica, situati sul Monte Taddeo all’interno del Parco dei Colli di Bergamo. In questo ambito gli interventi sono subordinati ad operazioni di miglioramento ambientale, paesaggistico, urbanistico e architettonico. Sono ammessi interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri:

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	37 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

- If (indice di fabbricabilità fondiaria: esprime la superficie lorda di pavimento massima, o SIp, edificabile per ogni mq di Superficie fondiaria) 0,50 mq/mq;
- H (altezza massima) 7,50 m;
- Rc (rapporto di copertura: è il rapporto massimo di copertura misurato in percentuale tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria) 30%.

Nel rispetto dei parametri sarà possibile edificare una S.l.p. totale pari a 380,00 m², in un edificio con pianta di massimo 228,00 m² e altezza massima pari 7,50 m.

A seguire l'estratto di mappa:



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	38 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

3.1.5 | *La ricerca del più probabile valore di realizzo*

1. APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

In totale sono presenti ad Almè 270 annunci immobiliari, di cui 196 in vendita e 74 in affitto. Il prezzo degli appartamenti ad Almè non è per nulla uniforme, anche se nella maggioranza dei casi è compreso tra 1.250 €/m² e 1.750 €/m². Nella dinamica dei prezzi il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in forte aumento (+7,49%). Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato ad Almè, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case singole: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 13% negli ultimi 3 mesi. Un incremento delle quotazioni ha interessato negli ultimi 3 mesi tutte le altre tipologie d'immobili monitorate. Quella che ha registrato il minor apprezzamento è costituita da **appartamenti**, con un guadagno di circa il 3%. Il prezzo medio **appartamenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita ad Almè presenti sulla Rete, aggiornato mercoledì 8 giugno 2016 è di **1.300 €/m²**. Si tratta ovviamente di un valore statistico medio, da riparametrare e raffrontare con la reale situazione del fabbricato da valutare. Nel nostro caso siamo di fronte ad un comodo appartamento, al primo piano senza ascensore, decorosamente mantenuto, me pur sempre una abitazione con finiture interne e impianti realizzati da oltre venti anni, non indipendente ed urbanisticamente inserita in zona residenziale, con uno spazio a verde, ancorché in comune, di buone dimensioni e ben piantumato e meritevole, a mio avviso, di una discreta appetibilità di fronte al mercato con un valore unitario di € **1.000 €/m²** in modo da calcolare in complessivi, arrotondati, **€ 180.500,00**, l'aspettativa di ricavo derivante dalla vendita dell'immobile ($m^2 180,526 \times € 1.000,00$).

2. TERRENI

- **Mapp. 3945.** Attribuire un valore certo al terreno risulta molto difficile, in quanto i fattori da tenere in considerazione sono molteplici: innanzitutto il terreno è solo una parte dell'Atp3, quindi qualsiasi definizione di intervento, attuabile tramite Piano Attuativo, dovrà necessariamente essere approvata e sottoscritta da tutti i proprietari inseriti nella lottizzazione; la stessa natura dell'intervento pone un interrogativo in merito ai costi dei servizi dovuti, come sopra elencati, definibili con una qualche certezza solo in funzione della tipologia dell'intervento che si sceglierà di attuare e solo dopo l'approvazione dell'intervento stesso da parte della Pubblica

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	39 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

Amministrazione; infine, data la situazione del mercato immobiliare, in continua evoluzione, la stima del valore di vendita finale, legata tra l'altro alla tipologia di intervento da attuarsi, può definirsi esclusivamente una previsione indicativa, assolutamente non una certezza. Inoltre è già stato oggetto di **Preliminare di vendita** trascritto a Bergamo, in data 28.10.2011. Stante la situazione, anche di incertezza, ritengo possibile una valutazione di € 90/m² in modo da definire un possibile prezzo di cessione di **€ 99.450,00.** ($€ 90/m^2 \times 1.105,00 m^2$)

- **Mapp. 3948** . Si tratta di un terreno semplicemente edificabile, con una potenzialità edificatoria di circa 1.710/m³ che se moltiplicato € 100/m³ ci conduce ad un possibile prezzo di cessione di **€ 171.000,00**

3.2 | **COMUNE DI SAN GIOVANNI BIANCO (BG)** **Via Roncaglia entro e via Roncaglia Fuori – Abitazione e autorimessa**

3.2.1 | *L'identificazione e la regolarità catastale*

Le unità immobiliari costituite da un appartamento posto a piano secondo senza ascensore, oltre ad cantina a piano terra e autorimessa in corpo staccato, risultano inserite in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio di Bergamo, Catasto Fabbricati, al foglio 24 del comune di San Giovanni Bianco alla Via Roncaglia, dentro e fuori, in capo a **TESTORI GIOVANNI** nato a _____ il _____, codice fiscale n.

_____, per l'intera quota di proprietà e possesso, con i seguenti identificativi:

- **mappale 109/704**, Via Roncaglia Entro n. 25, piano T-2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, RC Euro 258,23 (derivante, in forza di den. di variazione n. 3816 del 2.03.2005, dalla fusione, divisione e ristrutturazione degli originari mappali 109/1, 109/4 e 109/702);
- **mappale 110/703**, Via Roncaglia Fuori n. SN, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 22, RC Euro 36,36 (derivante, in forza di den. di variazione n. 3815 del 2.03.2005, dalla divisione dell'originario mappale 110).

oltre alle parti comuni non censibili così come meglio individuabili nei rispettivi elaborati planimetrici.

3.2.2 | *La provenienza*

Le visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio di Bergamo, sezione Immobiliare, hanno confermato che le unità immobiliari, come meglio e di fatto identificate al paragrafo che precede, risultano alla data della sentenza dichiarativa del

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	40 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

fallimento, inequivocabilmente e certamente in capo a **TESTORI GIOVANNI** nato a _____ il _____, codice fiscale n. _____, per l'intera quota di proprietà e possesso, come risulta dalla storia del ventennio precedente alla sentenza a seguire.

- Atto di compravendita del 21.06.2002 n. 96167/24049 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo il 24.06.2002 al n. 2643 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 26.06.2002 ai n.ri 27755/20207 con il quale il predetto acquistava, in regime di separazione dei beni e quale titolare della ditta individuale "Edilsistem di Testori Giovanni", l'originario mappale 109/702 del foglio 24 del NCEU di San Giovanni Bianco dai signori Redondi Stefano nato a San Giovanni Bianco il 15.09.1934 e Bottani Angela nata a Camerata Cornello l'8.09.1936; prezzo pagato e bene dichiarato libero da gravami
- Atto di compravendita del 21.06.2002 n. 96167/24049 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo il 24.06.2002 al n. 2643 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 26.06.2002 ai n.ri 27756/20208 con il quale il predetto acquistava, in regime di separazione dei beni e quale titolare della ditta individuale "Edilsistem di Testori Giovanni", gli originari mappali 109/1, 109/4 e 110 del foglio 24 del NCEU di San Giovanni Bianco dal signor Redondi Stefano nato a San Giovanni Bianco il 15.09.1934; prezzo pagato e beni dichiarati liberi da gravami.

3.2.3 | I gravami e le formalità pregiudizievoli

Da indagine ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo si rileva che dalle provenienze sino alla data del 12.01.2016 a carico del signor TESTORI GIOVANNI relativamente ai beni in oggetto si rilevano le seguenti pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo, in data 27.10.2010 ai n.ri 56148/11119 (atto dell'11.10.2010 n. 74319/16794 repertorio Notaio Mauro Ruggiero di Bergamo) a favore _____ con sede _____, contro TESTORI GIOVANNI e _____, somma iscritta Euro 370.000,00 somma capitale Euro 185.000,00, scadenza anni 20 a garanzia di mutuo, *grava in capo ai mappali 109/704 e 110/703 del foglio 24 del NCEU di San Giovanni Bianco e mappale 3948 del CT di Almè. Grava inoltre in capo a beni del coobbligato successivamente svincolati con annotamento del 12.01.2012 ai n.ri 2081/451;*

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	41 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 18.07.2014 ai n.ri 26609/4315 (decreto ingiuntivo del 26.06.2014 n. 4734 repertorio Tribunale di Bergamo) a favore
con sede in e domiciliata c/o avv. Roberto Rampinelli a contro TESTORI GIOVANNI, somma iscritta Euro 75.000,00 somma capitale Euro 50.670,06 **grava in capo a tutti i beni.**
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 1.07.2015 ai n.ri 25857/4208 (decreto ingiuntivo del 30.12.2014 n. 7258 repertorio Tribunale di Bergamo) a favore
con sede in contro TESTORI GIOVANNI, somma iscritta Euro 50.741,19, somma capitale Euro 32.292,56 **grava in capo a tutti i beni in oggetto;**
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 23.07.2015 ai n.ri 29713/4887 (decreto ingiuntivo del 13.07.2015 n. 2094 repertorio Tribunale di Bergamo) a favore
nato a l' , domiciliato c/o avv. Francesco Foresti a contro TESTORI GIOVANNI, somma iscritta Euro 48.000,00 – somma capitale Euro 26.083,83 **grava in capo a tutti i beni in oggetto**
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 22.10.2015 ai n.ri 41541/6863 (decreto ingiuntivo del 5.06.2015 n. 4121 repertorio Tribunale di Brescia) a favore di
nato a il , domiciliato c/o avv. Wilma Mariotti a ,
contro TESTORI GIOVANNI somma iscritta Euro 25.000,00, somma capitale Euro 12.393,63 **grava in capo a tutti i beni in oggetto.**
- **Atto giudiziario** - sentenza dichiarativa del fallimento trascritta in data 26.03.2015 ai nn° 11465/8056 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento.

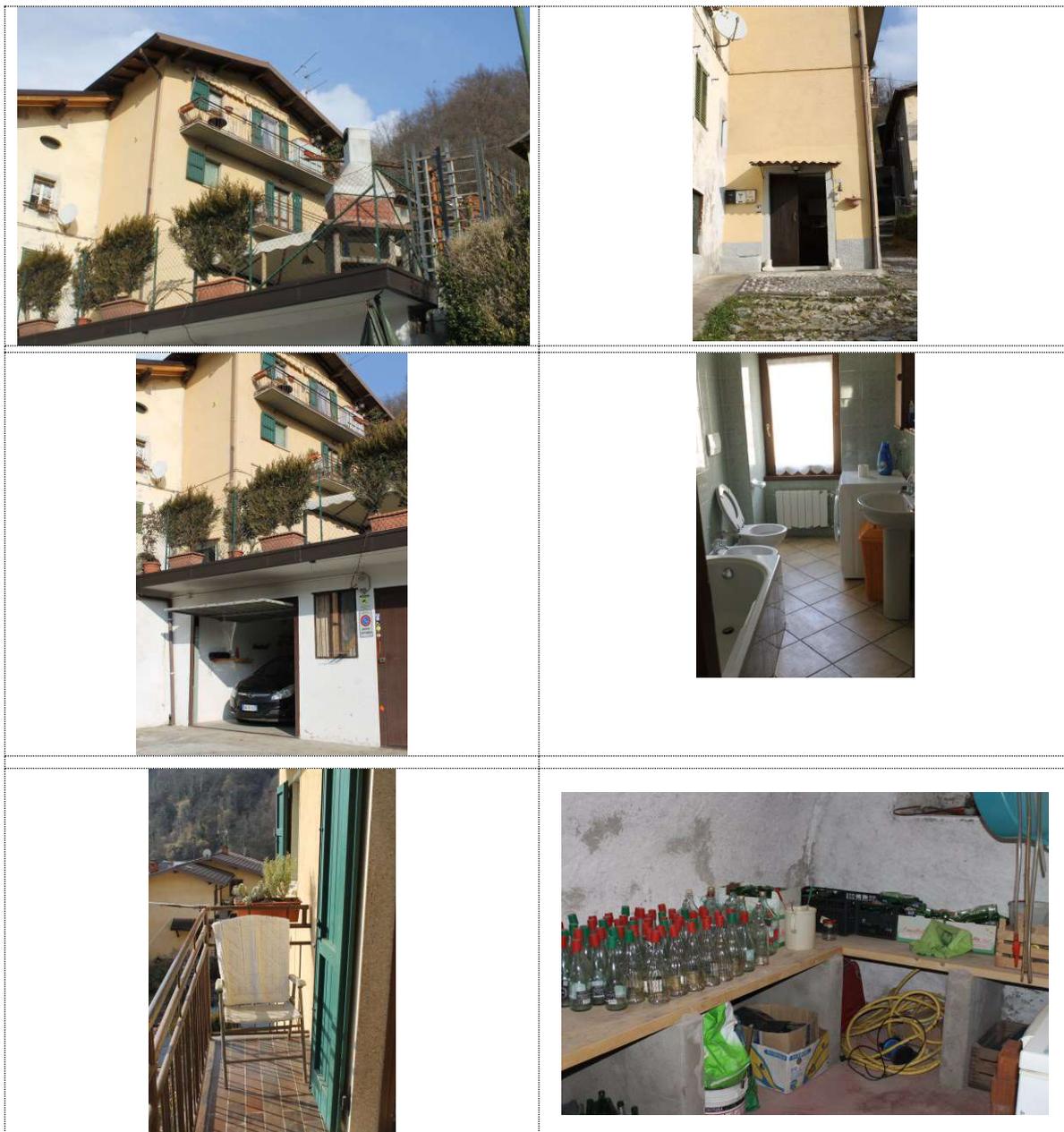
3.2.4 | La descrizione e la consistenza

Si tratta di un appartamento inserito a piano secondo di palazzina di tre piani, senza ascensore, composto da ingresso direttamente in soggiorno con angolo cottura e terrazzino, disimpegno notte con due camere da letto e bagno, oltre ad ampio locale a cantina a piano terra e autorimessa in corpo staccato e spazi comuni esterni.

La palazzina nell'insieme si presenta in buone condizioni, non si notano segni di degrado o di incuria manutentiva, tutto è in ordine, anche le finiture interne sono di buon livello, unico inconveniente è rappresentato dalla mancanza di ascensore.

L'autorimessa è in corpo staccato, in buone condizioni e di comodo e facile utilizzo.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	42 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3



il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di **m² 86.368** calcolata in base ai coefficienti di ponderazione previsti dal **“Sistema Italiano di Misurazione”** come da *prospetto a seguire*

descrizione	superficie m ² /q.tà	coeff. Ponderazione	Sup. ragguagliata
Abitazione	79,36	1.00	79,360
Terrazzo	3,20	0.30	0,960
Cantina	20,16	0,30	6,048
Autorimessa	A corpo	--	--
Totale superficie ragguagliata			86,368

A seguire la cartografia catastale di riferimento.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	43 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

L'ESTRATTO DI MAPPA



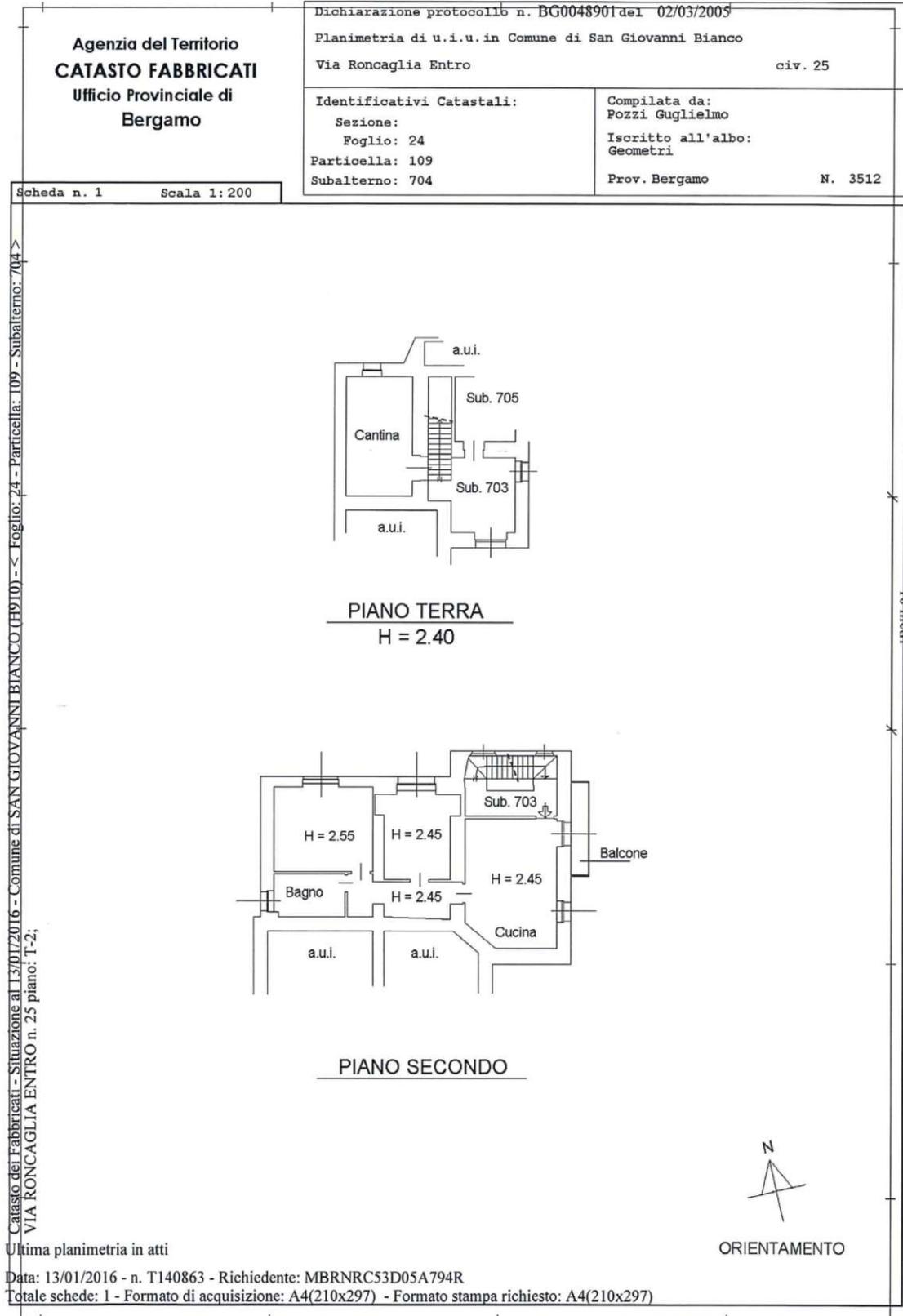
Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. ANTONINO LUCIDO
Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: SAN GIOVANNI BIANCO Scala originale: 1:1000 13-Jan-2016 12:0:42
Foglio: 24 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri Prot. n. T125763/2016

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	44 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

PLANIMETRIA APPARTAMENTO MAPP. 109 SUB. 704

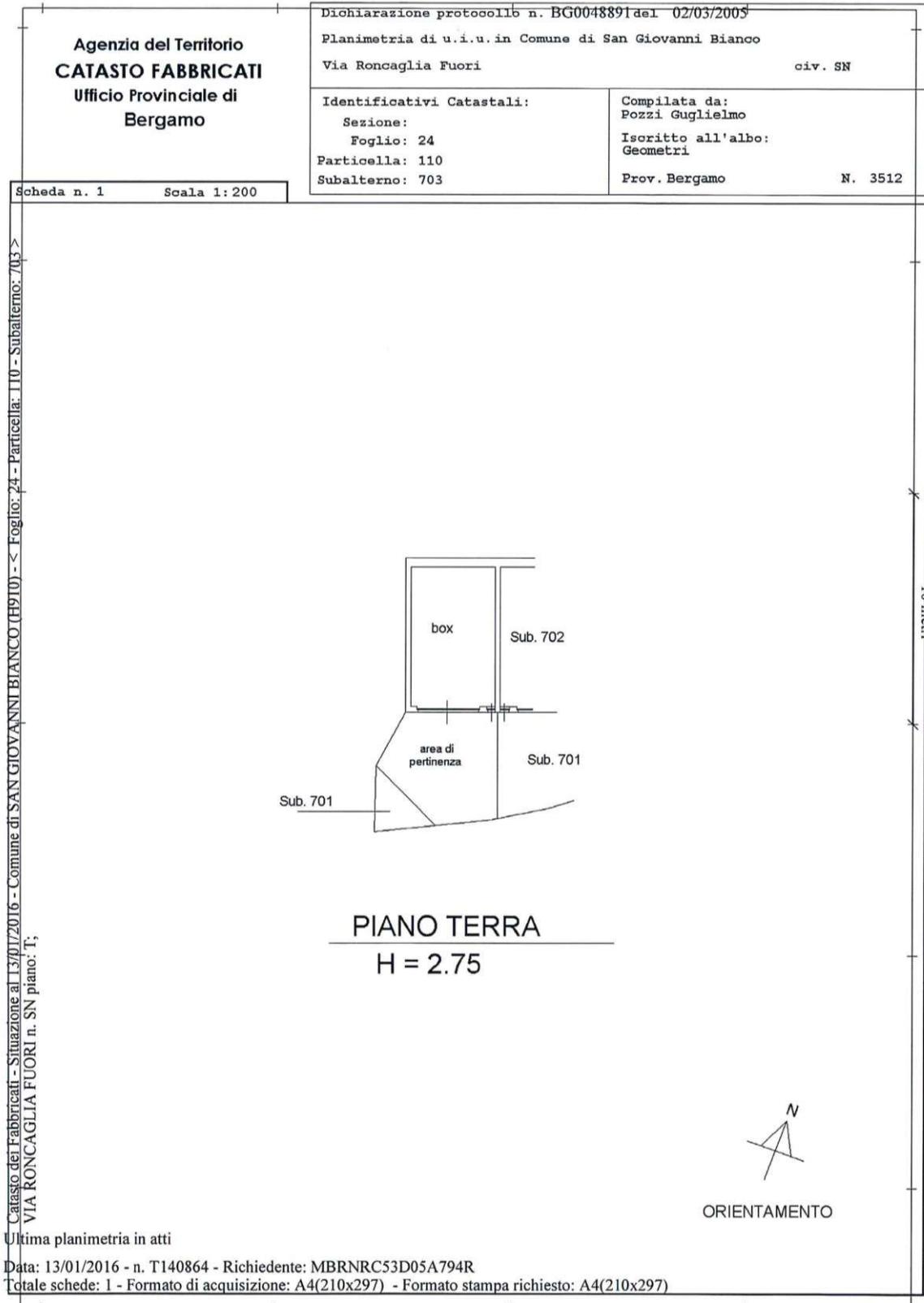
Data: 13/01/2016 - n. T140863 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	45 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

PLANIMETRIA AUTORIMESSA MAPP. 110 SUB. 703

Data: 13/01/2016 - n. T140864 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	46 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

3.2.5 | *La ricerca del più probabile valore di realizzo*

In totale sono presenti San Giovanni Bianco 277 annunci immobiliari, di cui 266 in vendita e 11 in affitto, con un indice complessivo di 54 annunci per mille abitanti.

La quotazione dei singoli appartamenti a San Giovanni Bianco è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi risultando inferiori a 850 €/m² o superiori a 1.400 €/m².

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a San Giovanni Bianco mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in forte calo (-7,70%). La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a San Giovanni Bianco, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da **appartamenti**, che hanno registrato un calo di circa il 3%.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **case indipendenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 11% negli ultimi 3 mesi. I prezzi nelle compravendite di appartamenti a San Giovanni Bianco sono sostanzialmente invariati negli ultimi 6 mesi (+0,14%). Negli ultimi 3 mesi i prezzi sono invece in calo, in modo da rilevare che il prezzo medio degli **appartamenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a San Giovanni Bianco presenti sulla Rete aggiornato mercoledì 8 giugno 2016, è di **1.100 €/m²**. Si tratta ovviamente di un valore statistico medio, da rapportare e raffrontare alle reali condizioni dell'immobile da valutare.

Nel nostro caso, tenendo in considerazione la zona, relativamente lontana dal centro abitato, lo stato manutentivo, l'assenza di ascensore, la buona superficie, ritengo possa essere preso in considerazione un valore unitario di **900 €/m²** in modo da calcolare in complessivi **€ 77.731,00 (m² 86,368 x 900 €/m²)** l'aspettativa di ricavo derivante dalla vendita dell'immobile a cui aggiungere il possibile valore dell'autorimessa pari ad € 10.000,00 è ciò per complessivi, arrotondati, **€ 87.700,00**.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	47 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

3.3 | COMUNE DI SAN PELLEGRINO (BG) Via Pregalleno – tre autorimesse

3.3.1 | *L'identificazione e la regolarità catastale*

Le tre unità immobiliari costituite da altrettante autorimesse in via Pregalleno a **SAN PELLEGRINO TERME**, risultano inserite in banca dati dell' Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio di Bergamo, Catasto Fabbricati, al foglio 39, in capo a **TESTORI GIOVANNI** nato a _____ il _____, codice fiscale n. _____

, per l'intera quota di proprietà e possesso, con i seguenti identificativi:

- **mappale 475/37**, Via Pregalleno n. SN, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 16, RC Euro 21,48;
- **mappale 475/53**, Via Pregalleno n. SN, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 16, RC Euro 21,48;
- **mappale 475/52**, Via Pregalleno n. SN, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 25, RC Euro 33,57;

3.3.2 | *La provenienza*

Le visure effettuate presso l' Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio di Bergamo, sezione Immobiliare, hanno confermato che le unità immobiliari, come meglio e di fatto identificate al paragrafo che precede, risultano alla data della sentenza dichiarativa del fallimento, inequivocabilmente e certamente in capo a **TESTORI GIOVANNI** nato a _____ il _____, codice fiscale n. _____, per l'intera quota di proprietà e possesso, come risulta dalla storia del ventennio precedente alla sentenza a seguire.

- **Atto di compravendita** del 17.05.2010 n. 44393/12552 repertorio Notaio Fabrizio Pavoni di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 19.05.2010 al n. 7270 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 24.05.2010 ai n.ri 27936/15789 con il quale il predetto acquistava, in regime di separazione dei beni e quale titolare della ditta individuale “Edilsistem di Testori Giovanni”, i mappali 475/37 e 475/53 del foglio 39 del NCEU di San Pellegrino Terme dalla “Cooperativa Edilizia Achille Grandi - Soc. Coop.” con sede in Bergamo, codice fiscale n. 00878180165; contestualmente all'acquisto si rileva **accollo passivo di mutuo di Euro 34.000,00 garantito da ipoteca iscritta, a Bergamo, in data 25.07.2006 ai n.ri 48112/11678 a favore del Credito Bergamasco S.p.A. (frazionamento ipotecario annotato, a Bergamo, in data 23.09.2009 ai n.ri**

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	48 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

61494/12662). N.B.: viene richiamata la Convenzione ai sensi dell'art. 35 comma 7 L. 865/71 stipulata con atto del 28.01.2005 n. 34226/6728 repertorio Notaio Fabrizio Pavoni di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 31.01.2005 al n. 906 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 2.02.2005 ai n.ri 5097/3405 a favore del Comune di San Pellegrino Terme;

- **Atto di compravendita** del 16.03.2011 n. 45370/13317 repertorio Notaio Fabrizio Pavoni di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 21.03.2011 al n. 4320 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 22.03.2011 ai n.ri 14710/8296 con il quale il predetto acquistava, in regime di separazione dei beni e quale titolare della ditta individuale “Edilsistem di Testori Giovanni”, il mappale 475/52 del foglio 39 del NCEU di San Pellegrino Terme dalla “Cooperativa Edilizia Achille Grandi - Soc. Coop.” con sede in Bergamo, codice fiscale n. 00878180165; contestualmente all'acquisto si rileva **accollo passivo di mutuo di Euro 25.092,87 garantito da ipoteca iscritta, a Bergamo, in data 25.07.2006 ai n.ri 48112/11678 a favore del Credito Bergamasco S.p.A. (frazionamento ipotecario annotato, a Bergamo, in data 23.09.2009 ai n.ri 61494/12662).** N.B.: viene richiamata la Convenzione ai sensi dell'art. 35 comma 7 L. 865/71 stipulata con atto del 28.01.2005 n. 34226/6728 repertorio Notaio Fabrizio Pavoni di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 31.01.2005 al n. 906 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 2.02.2005 ai n.ri 5097/3405 a favore del Comune di San Pellegrino Terme.

3.3.3 | I gravami e le formalità pregiudizievoli

Da indagine ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo si rileva che dalle provenienze sino alla data del 12.01.2016 a carico del signor TESTORI GIOVANNI relativamente ai beni in oggetto si rilevano le seguenti pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 18.07.2014 ai n.ri 26609/4315 (decreto ingiuntivo del 26.06.2014 n. 4734 repertorio Tribunale di Bergamo) a favore
con sede in : e domiciliata c/o avv. Roberto
, contro TESTORI GIOVANNI, somma
iscritta Euro 75.000,00 somma capitale Euro 50.670,06 **grava in capo a tutti i beni.**
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 1.07.2015 ai n.ri 25857/4208 (decreto ingiuntivo del 30.12.2014 n. 7258 repertorio Tribunale di Bergamo a favore

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	49 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

con sede

contro

TESTORI GIOVANNI, somma iscritta Euro 50.741,19, capitale Euro 32.292,56 ;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 23.07.2015 ai n.ri 29713/4887 (decreto ingiuntivo del 13.07.2015 n. 2094 repertorio Tribunale di Bergamo) a favore
nato a _____ l' _____ domiciliato c/o avv. Francesco Foresti a
contro TESTORI GIOVANNI, somma iscritta Euro
48.000,00 – somma capitale Euro 26.083,83 **grava in capo a tutti i beni in oggetto**
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, il 22.10.2015 ai n.ri 41541/6863 (decreto ingiuntivo del 5.06.2015 n. 4121 repertorio Tribunale di Brescia) a favore di
nato a _____ il _____, domiciliato c/o avv. Wilma Mariotti _____,
contro TESTORI GIOVANNI somma iscritta € 25.000,00,
capitale € 12.393,63 **grava in capo a tutti i beni in oggetto.**
- **Atto giudiziario** - sentenza dichiarativa del fallimento trascritta in data 26.03.2015 ai
nn° 11465/8056 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento.

3.3.4 | La descrizione e la consistenza

le tre autorimesse sono inserite in un complesso residenziale di buona fattura, in zona squisitamente residenziale nelle immediate vicinanze dell'abitato urbano del comune di San Pellegrino Terme. Due sono di dimensioni normali e una è doppia in larghezza, comodo l'accesso e il corsello consente agevoli manovre di accesso. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di masserizie e beni personali appartenenti presumibilmente al sig. _____, artigiano edile, totalmente estraneo al fallimento, concessa in uso gratuito da parte del sig. Testori Giovanni già dal gennaio 2014. L'autorimessa è stata aperta alla presenza dei Carabinieri, ed al momento il sig. _____ risulta ancora irreperibile. Stante la natura e la grande quantità dei beni, certamente non di proprietà del fallimento, non ho proceduto alla loro inventariazione. E' evidente che in caso di mancata reperibilità dell'occupante, i beni dovranno necessariamente essere trasferiti per consentire la vendita dell'autorimessa.

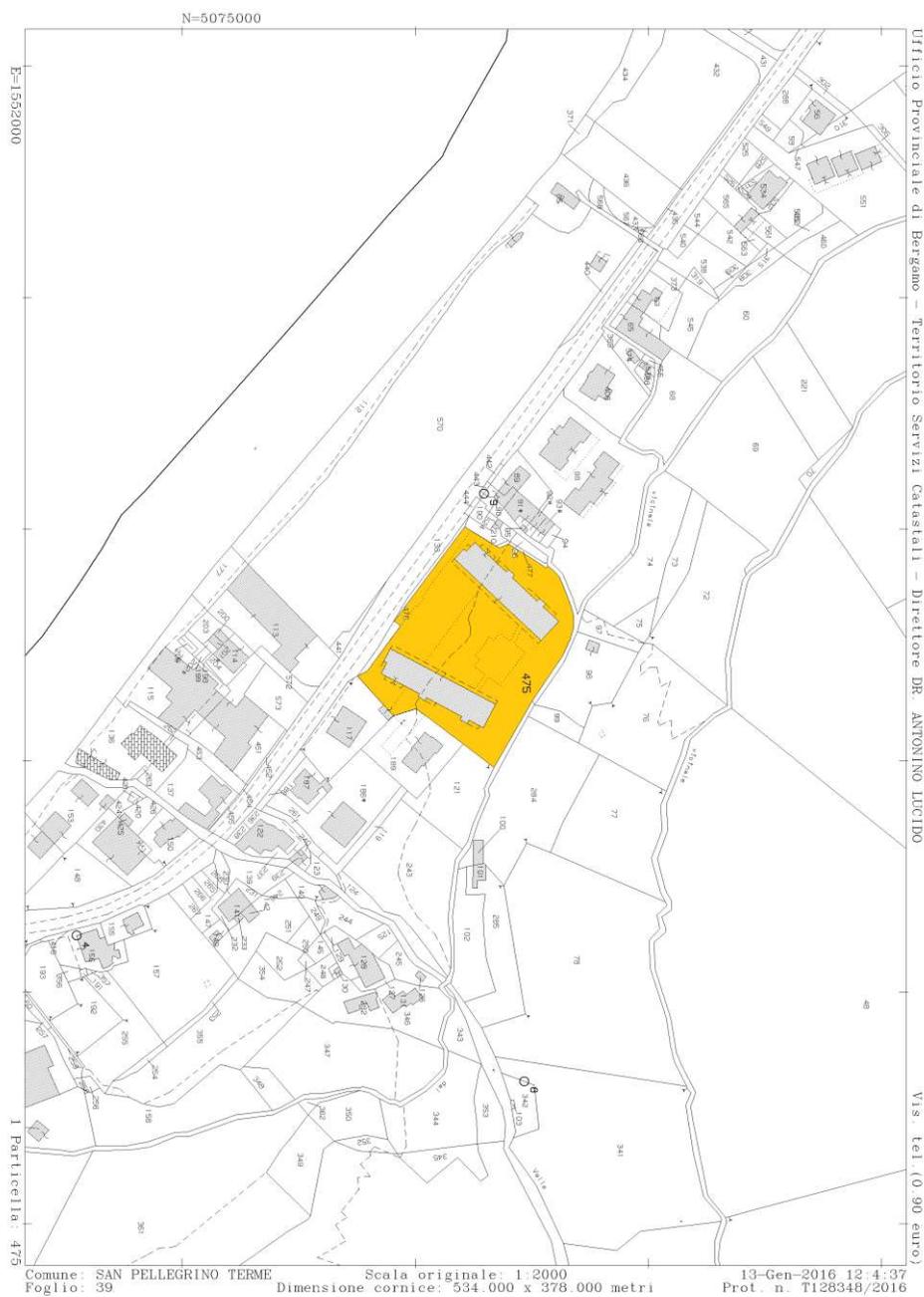


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	50 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3



A seguire la cartografia catastale di riferimento.

L'ESTRATTO DI MAPPA



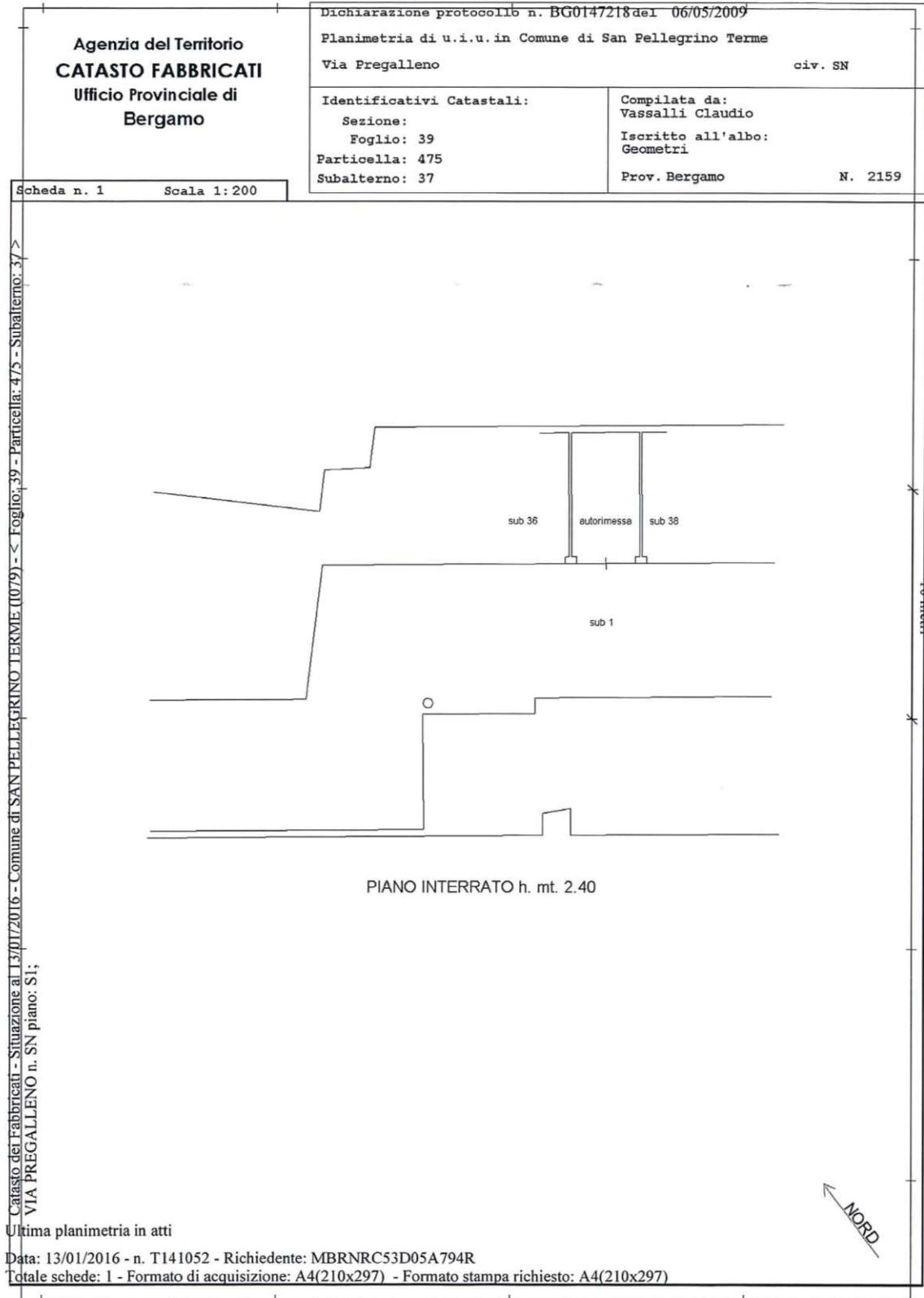
Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112 fax 035224525 E-MAIL enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	51 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

PLANIMETRIA AUTORIMESSA MAPP. 475 SUB. 37

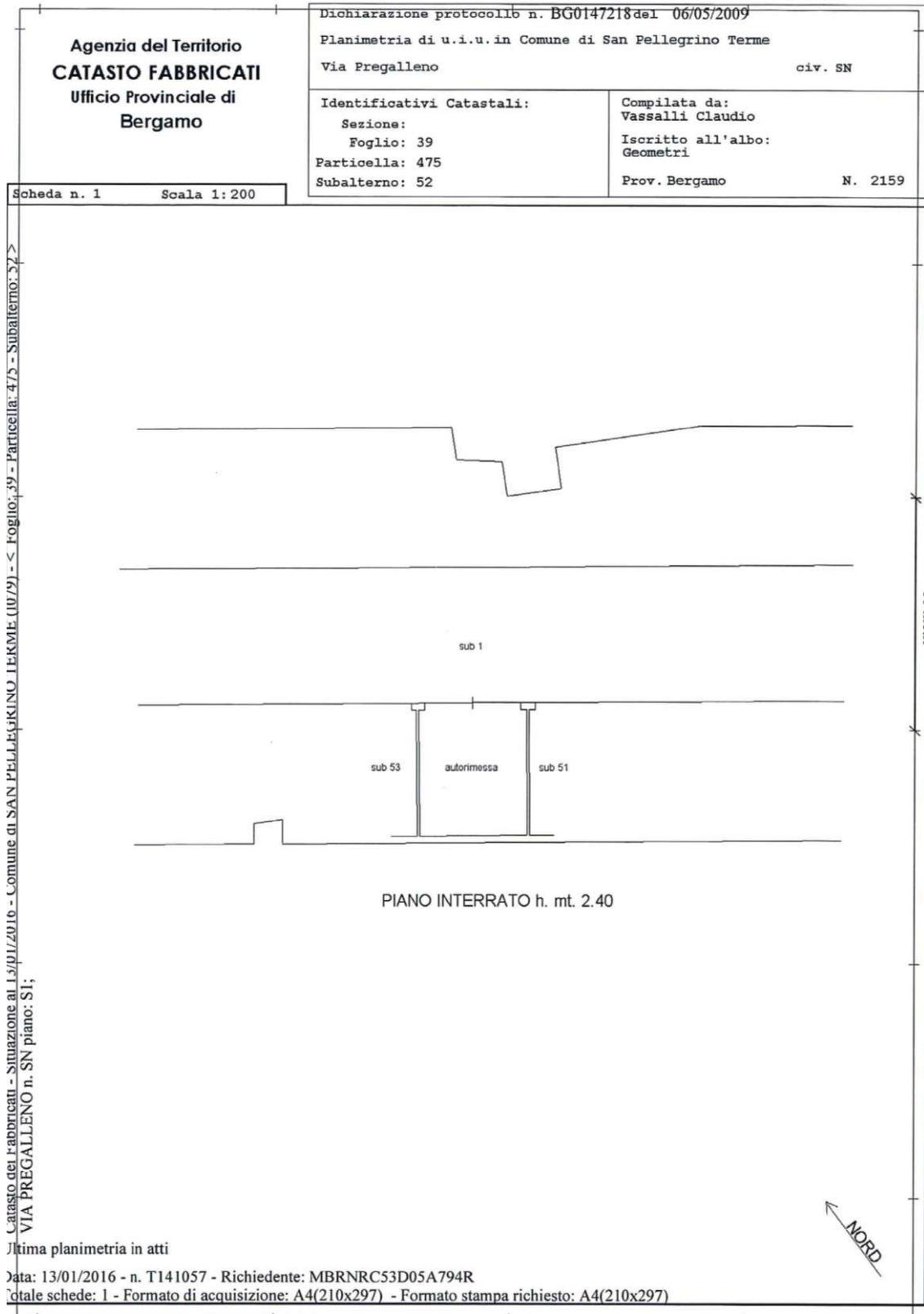
Data: 13/01/2016 - n. T141052 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	52 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

PLANIMETRIA AUTORIMESSA MAPP. 475 SUB. 52

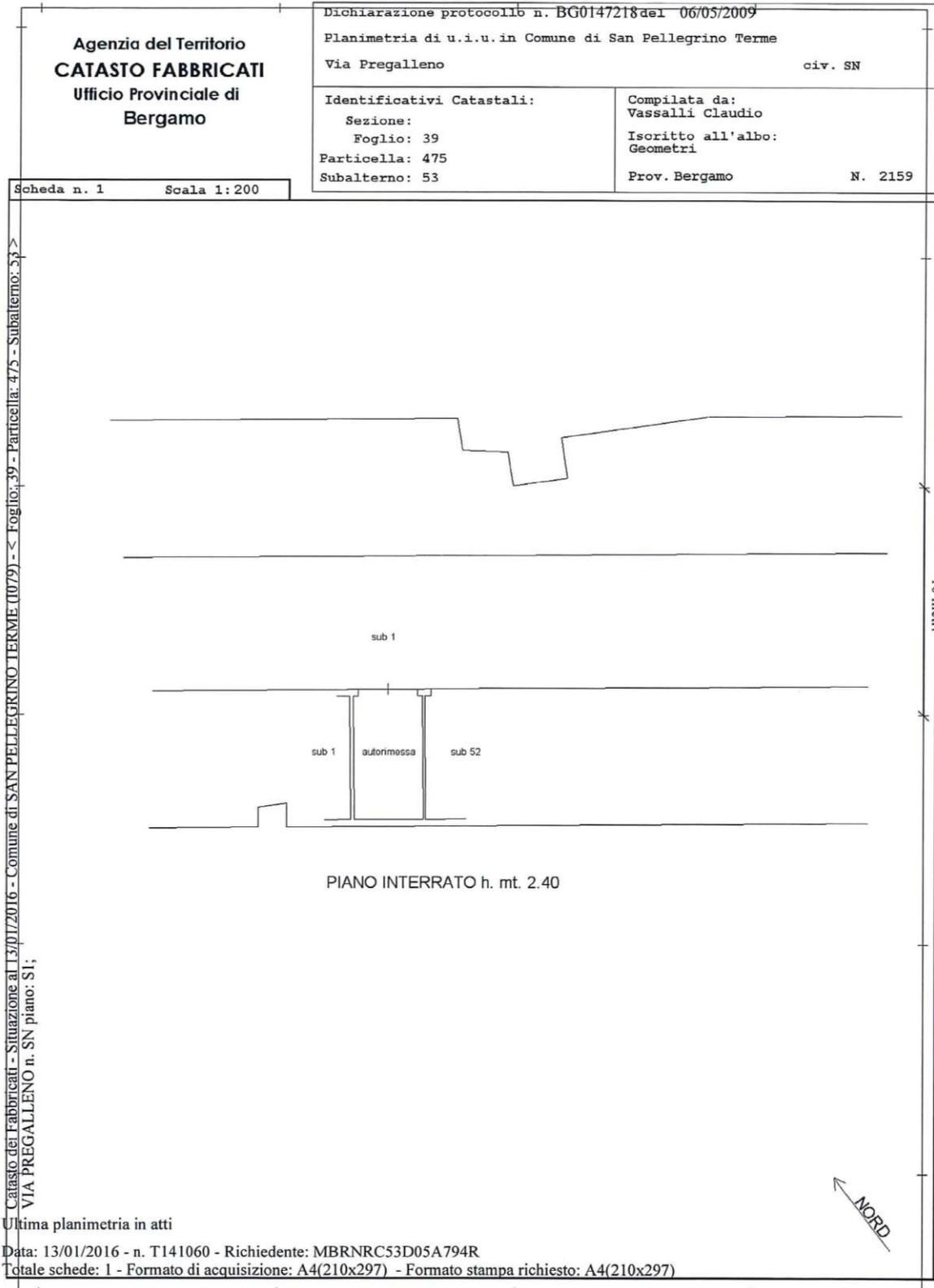
Data: 13/01/2016 - n. T141057 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	53 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

PLANIMETRIA AUTORIMESSA MAPP. 475 SUB. 53

Data: 13/01/2016 - n. T141060 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	54 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

3.3.5 | La ricerca del più probabile valore di realizzo

Per quanto riguarda le autorimesse a San Pellegrino non c'è mercato, scarsissima richiesta e altrettanta offerta. Normalmente autorimesse come quelle in esame possono rappresentare un possibile ricavo di € 14.000,00 per quelle singole e di € 18.000,00/20.000,00 per quelle doppie.

Nel nostro caso, stante la posizione e la conformazione, ritengo possibile una aspettativa di ricavo di € 11.000,00 per le singole, di cui ai mappale 475 subalterni 37 e 53, e di € 16.000,00 per quella doppia di cui al mappale 475 sub. 52 e ciò complessivamente di **€ 38.000,00**.

3.4 | COMUNE DI VILLA D'OGNA (BG) Via Arla 127 – Via B. Colleoni 324 – appartamento e autorimessa

3.4.1 | L'identificazione e la regolarità catastale

Appartamento e autorimessa inserite in uno stabile a carattere condominiale in via Arla al civico 127 e in via B. Colleoni al civico 324 nel comune di Villa d'Ogna, risultano inserite in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio di Bergamo, Catasto Fabbricati, al foglio 4, in capo a **TESTORI GIOVANNI** nato a _____ il _____, codice fiscale n. _____, per l'intera quota di proprietà e possesso, con i seguenti identificativi:

- **mappale 2723/705**, Via Arla n. 127, piano 1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, RC Euro 309,87;
- **mappale 2723/13**, Via B. Colleoni n. 324, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 19, RC Euro 41,21.

3.4.2 | La provenienza

Le visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio di Bergamo, sezione Immobiliare, hanno confermato che le unità immobiliari, come meglio e di fatto identificate al paragrafo che precede, risultano alla data della sentenza dichiarativa del fallimento, inequivocabilmente e certamente in capo a **TESTORI GIOVANNI** nato a _____ il _____, codice fiscale n. _____, per l'intera quota di proprietà e possesso, come risulta dalla storia del ventennio precedente alla sentenza a seguire.

- Compravendita per scrittura privata autenticata del 24.04.2013 n. 89952/22300

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	55 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

repertorio Notaio Giovanni Marasà di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 2.05.2013 al n. 5824 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 3.05.2013 ai n.ri 18028/12626 con il quale il predetto acquistava, in regime di separazione dei beni e quale titolare della ditta individuale “Edilsistem di Testori Giovanni”, i mappali 2723/705 e 2723/13 del NCEU di Villa d'Ogna dalla “Archimede Società Cooperativa” con sede in Bergamo, codice fiscale n. 00643140163. Contestualmente all'acquisto si rileva accollo passivo di mutuo di Euro 100.000,00 garantito da ipoteca iscritta, a Bergamo, in data 25.03.2010 ai n.ri 15624/2889 a favore della Intesa Sanpaolo S.p.A. (frazionamento ipotecario annotato, a Bergamo, in data 10.05.2013 ai n.ri 19131/2978) N.B.: viene richiamata la Convenzione per attuazione del piano di lottizzazione detto “Terranini” stipulata in data 30.06.1999 n. 94921 repertorio Notaio Mario Donati di Clusone, registrato a Clusone il 19.07.1999 al n. 512 Serie 2V e trascritto, a Bergamo, il 20.07.1999 ai n.ri 29372/21693 a favore del Comune di Villa d'Ogna.

3.4.3 | I gravami e le formalità pregiudizievoli

Da indagine ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo si rileva che dalle provenienze sino alla data del 12.01.2016 a carico del signor TESTORI GIOVANNI relativamente ai beni in oggetto si rilevano le seguenti pregiudizievoli:

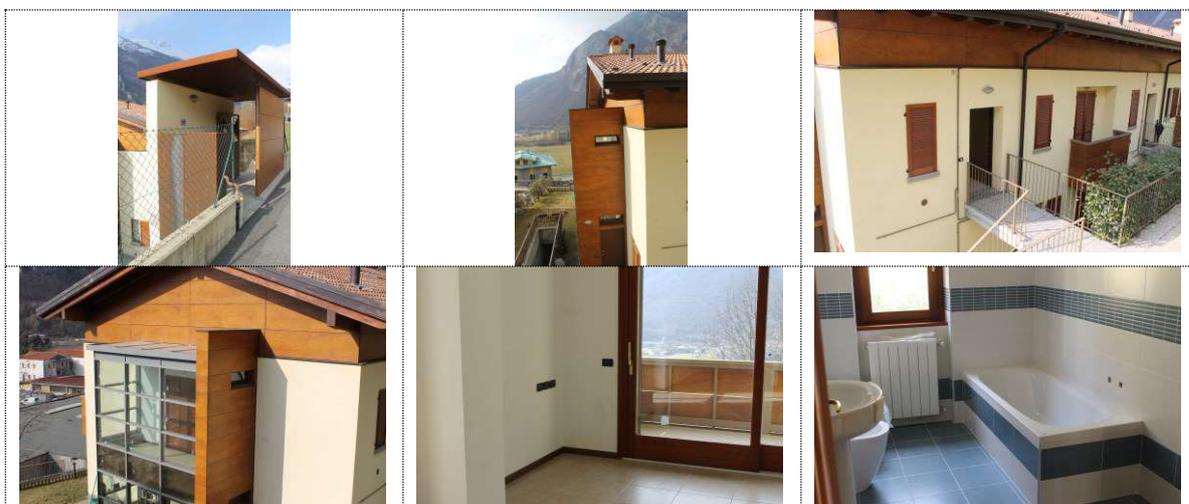
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo, in data 3.05.2013 ai n.ri 18029/2708 (atto del 24.04.2013 n. 89953/22301 repertorio Notaio Giovanni Marasà di Bergamo) a favore
contro TESTORI GIOVANNI, somma iscritta Euro 200.000,00 somma capitale Euro 100.000,00, scadenza anni 15 a garanzia di mutuo *grava in capo ai mappali 3111/704 e 3111/706 del NCEU di Almè e 2723/705 e 2723/13 del NCEU di Villa d'Ogna;*
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 18.07.2014 ai n.ri 26609/4315 (decreto ingiuntivo del 26.06.2014 n. 4734 repertorio Tribunale di Bergamo) a favore
con sede in : e domiciliata c/o avv. Roberto Rampinelli a , contro TESTORI GIOVANNI, somma iscritta Euro 75.000,00 somma capitale Euro 50.670,06 *grava in capo a tutti i beni.*
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 1.07.2015 ai n.ri 25857/4208 (decreto ingiuntivo del 30.12.2014 n. 7258 repertorio Tribunale di Bergamo) a favore
con sede contro TESTORI GIOVANNI, somma iscritta Euro 50.741,19, capitale Euro 32.292,56 ;

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	56 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, in data 23.07.2015 ai n.ri 29713/4887 (decreto ingiuntivo del 13.07.2015 n. 2094 repertorio Tribunale di Bergamo) a favore
nato a _____, domiciliato c/o avv. Francesco Foresti a _____
contro TESTORI GIOVANNI, somma iscritta Euro 48.000,00 – somma capitale Euro 26.083,83 **grava in capo a tutti i beni in oggetto**
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo, il 22.10.2015 ai n.ri 41541/6863 (decreto ingiuntivo del 5.06.2015 n. 4121 repertorio Tribunale di Brescia) a favore di
nato a _____ il _____, domiciliato c/o avv. Wilma Mariotti a _____,
contro TESTORI GIOVANNI somma iscritta € 25.000,00, capitale € 12.393,63 **grava in capo a tutti i beni in oggetto.**
- **Atto giudiziario** - sentenza dichiarativa del fallimento trascritta in data 26.03.2015 ai nn° 11465/8056 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento.

3.4.4 | La descrizione e la consistenza

Si tratta di un appartamento notevole, di buone dimensioni con finiture di prim'ordine, in posizione dominante rispetto alla vallata, anche se non nelle immediate vicinanze dell'abitato urbano di Villa d'Ogna. L'appartamento, che si muove su due piani, si compone a piano primo di ingresso tramite passerella esclusiva in ampio soggiorno con angolo cottura, un balcone e una serra, un disimpegno notte con due camere e un bagno. L'appartamento è completamente ultimato e non è mai stato abitato ed è dotato di impianto di climatizzazione a recupero di energia. Tramite scala dal disimpegno notte si sbarca nel sottotetto a piano secondo lasciato al rustico, praticabile ma non agibile, con ampio locale, terrazzo a pozzo e locale tecnologico dotato di attacchi per un secondo bagno. L'autorimessa a piano interrato è di buone dimensioni e agevolmente utilizzabile.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	57 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3



il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di **m² 111,544** calcolata in base ai coefficienti di ponderazione pervisti dal **“Sistema Italiano di Misurazione”** come da prospetto a seguire

descrizione	superficie m ² /q.tà	coeff. Ponderazione	Sup. ragguagliata
Abitazione	78,64	1.00	78,640
Terrazzi	16,40	0.30	4,920
Serra	6,00	0.80	4,800
Sottotetto	38,64	0.60	23,184
Autorimessa	A corpo	--	--
Totale superficie ragguagliata			111,544

A seguire la cartografia catastale di riferimento.

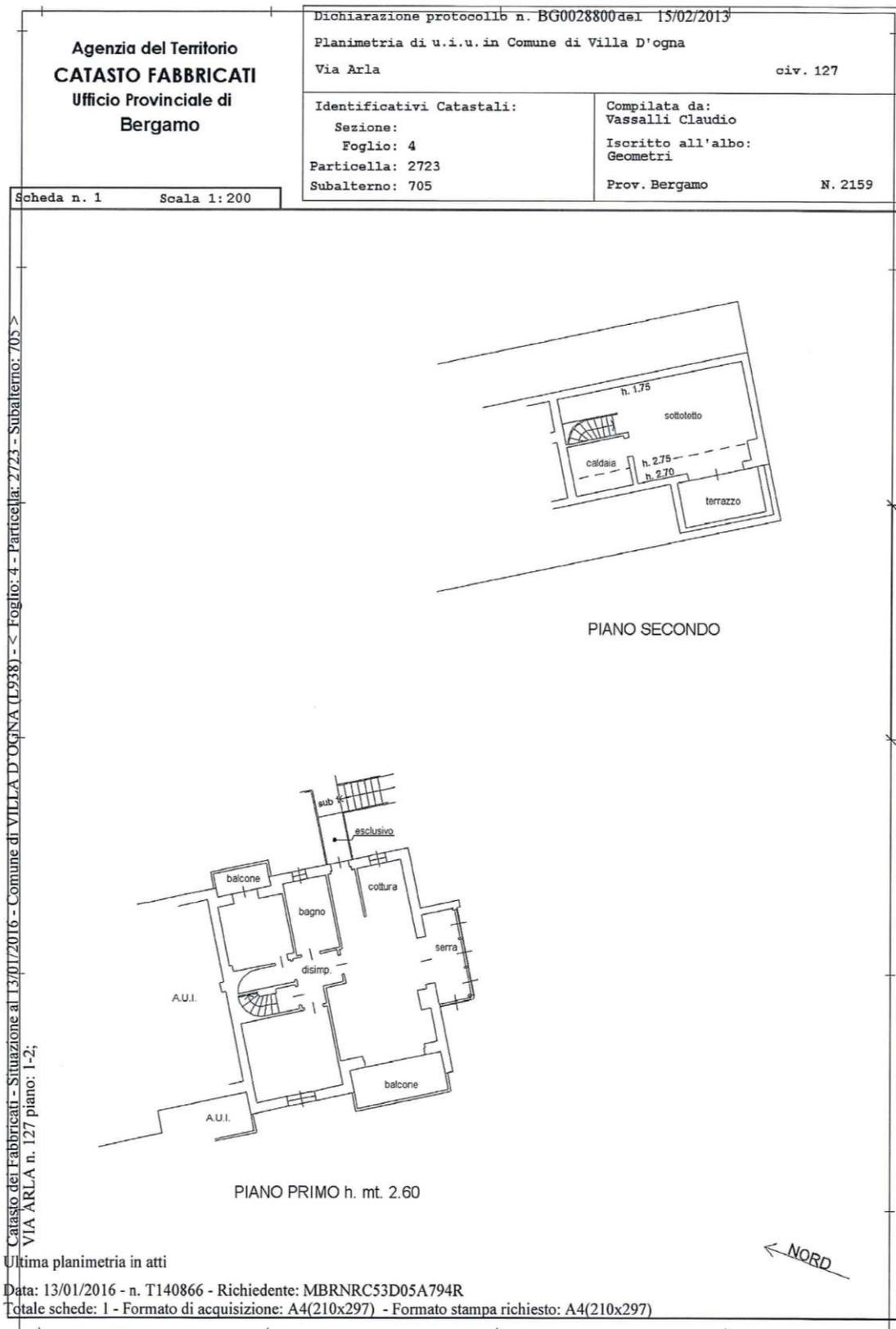
L'ESTRATTO DI MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	58 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

PLANIMETRIA APPARTAMENTO MAPP. 2723 SUB. 705

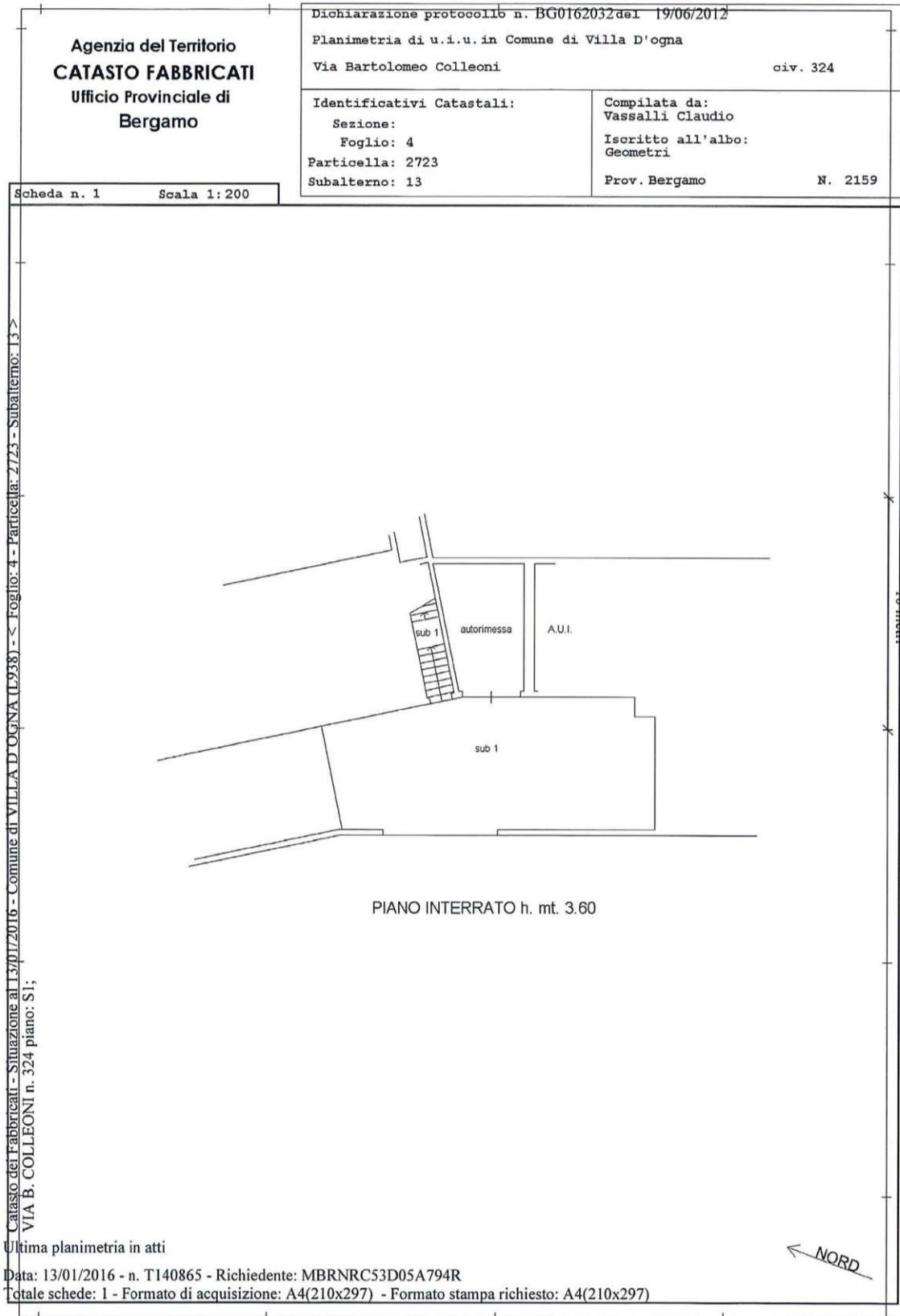
Data: 13/01/2016 - n. T140866 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	59 di 61
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0 1 2 3

PLANIMETRIA AUTORIMESSA MAPP. 2723 SUB. 13

Data: 13/01/2016 - n. T140865 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	60 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

3.4.5 | *La ricerca del più probabile valore di realizzo*

A Villa d'Ogna In totale sono presenti 98 annunci immobiliari, di cui 97 in vendita e 1 in affitto.

Il prezzo degli appartamenti a Villa d'Ogna non è per nulla uniforme, anche se nella maggioranza dei casi è compreso tra 950 €/m² e 1.350 €/m². Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Villa d'Ogna mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in forte calo (-11,88%). La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Villa d'Ogna, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da **appartamenti**, che hanno registrato un calo di circa il 4%.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **ville**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 21% negli ultimi 3 mesi. Il prezzo medio degli **appartamenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Villa d'Ogna presenti sulla Rete, aggiornato giovedì 9 giugno 2016, è di **1.150 €/m²**. Si tratta come al solito di un valore statistico medio, da “leggere” poi in funzione delle reali caratteristiche dell’immobile in valutazione.

Nel nostro caso siamo di fronte ad una bella realizzazione, ben progettata e ben realizzata, con soluzioni impiantistiche ed ambientali di prim’ordine. Siamo però a Villa d’Ogna, purtroppo, e nonostante le caratteristiche che vanno ben oltre a quelle della semplice casa “vacanza” ritengo che il possibile valore unitario sia **1.200 €/m²** in modo da calcolare in complessivi **€ 133.852,80** l’aspettativa di ricavo ottenibile dalla vendita dell’immobile (**m² 111,544 x € 1.200,00**) oltre al valore dell’autorimessa di **€ 16.000,00** e ciò per complessivi arrotondati **€ 150.000,00**.

Capitolo 4.0 | CONCLUSIONI

4.1 | 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:

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	16/06/2016			
Riferimento:	FALLIMENTO 282/2015	Protocollo	050/2015			
Oggetto:	PERIZIA VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI	Pagina	61 di 61			
Nominativo	TESTORI GIOVANNI - DITTA INDIVIDUALE EDILSISTEM DI TESTORI GIOVANNI -	Revisione	0	1	2	3

- Il possibile valore di tutti i beni mobili strumentali in proprietà, nelle condizioni in cui oggi si trovano, e oggetto di affitto di ramo d'azienda, è di € **27.450,00** oggi realisticamente ottenibile, in caso di vendita sia frazionata, sia a "stock" sia per lotti;
- Il più probabile e possibile valore attuale di realizzo complessivo degli immobili in Almè, Via Monte Taddeo, è stato calcolato in € **180.500,00**
- Il più probabile e possibile valore attuale di realizzo del terreno in Almè, di cui al mapp. 3945, è stato calcolato in € **99.450,00**
- Il più probabile e possibile valore attuale di realizzo del terreno in Almè, di cui al mapp. 3948, è stato calcolato in € **171.000,00**
- Il più probabile e possibile valore attuale di realizzo complessivo degli immobili in San Giovanni Bianco via Roncaglia, è stato calcolato in € **87.700,00**
- Il più probabile e possibile valore attuale di realizzo complessivo degli immobili in San Pellegrino, via Pregalleno, è stato calcolato in € **38.000,00**
- Il più probabile e possibile valore attuale di realizzo complessivo degli immobili in Villa d'Ogna, via B. Colleoni, è stato calcolato in € **150.000,00**
- Per quanto riguarda l'affitto del ramo di azienda, in considerazione delle valutazioni sopra espresse, si conferma la congruità sia del valore dell'azienda indicato in complessivi € 31.000,00 (30.000,00 € attrezzature + 1.000,00 € di avviamento), sia del relativo canone annuo d'affitto, pari ad € 5.000,00, calcolato in ragione del 16% del valore, anziché in ragione della percentuale normalmente utilizzata, pari al 10%. Infine, si considera congruo anche l'eventuale prezzo del riscatto per l'acquisto dell'azienda, individuato in 25.000,00 €.

Bergamo, 16 Giugno 2016

L'Esperto incaricato
(*Geom. Enrico Ambrosini*)