

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 1 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

TRIBUNALE DI BERGAMO  
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 55/2023

della

**AGAZZI S.N.C.**

di Giuseppe e Massimiliano Agazzi

Piazza Cavour, 13

24062 TRESORE BALNEARIO (BG)

e dei Soci illimitatamente responsabili

PARERE SULLA PIU' PROBABILE  
ASPETTATIVA DI RICAVO DEL  
PATRIMONIO, COSI' COME  
INVENTARIATO, IN CAPO E NELLA  
DISPONIBILITA' DELLA SOCIETA' IN  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**Giudice Delegato**

Dott.<sup>ssa</sup> Angela Randazzo

**Curatore**

Dott.<sup>ssa</sup> Federica Rangeloni

Bergamo, 03 novembre 2023

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -

Tel. 035238112 - Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)

C.F. MBRNRC53D05A794R

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICA VO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 2 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

## I N D I C E

<b>1.0</b>	<b>GENERALITA' E PREMESSE</b>	<b>Pag.</b>	<b>03</b>
1.1	La natura e i limiti dell'incarico.	<b>Pag.</b>	03
1.2	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione	<b>Pag.</b>	03
<b>2.0</b>	<b>GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE</b>	<b>Pag.</b>	<b>03</b>
<b>2.1</b>	<b>COMUNE DI TRESORE BALNEARIO (BG) Piazza Cavour, 13 – Negozio e magazzino</b>	<b>Pag.</b>	<b>03</b>
2.1.1	L'identificazione catastale	<b>Pag.</b>	03
2.1.2	La provenienza	<b>Pag.</b>	04
2.1.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli	<b>Pag.</b>	04
2.1.4	La regolarità urbanistica	<b>Pag.</b>	05
2.1.5	La descrizione e la consistenza	<b>Pag.</b>	05
2.1.6	L'indicazione del più probabile prezzo di realizzo	<b>Pag.</b>	10
<b>3.0</b>	<b>I BENI MOBILI</b>	<b>Pag.</b>	<b>11</b>
3.1	Beni presso il punto vendita e retrostante magazzino di Piazza Cavour, 13 a Trescore Balneario – (BG)	<b>Pag.</b>	11
3.1.1	L'individuazione, la descrizione e la valorizzazione	<b>Pag.</b>	11
3.1.2	L'elenco valorizzato dei beni come inventariati	<b>Pag.</b>	12
3.2.	Beni presso il punto vendita con laboratorio in via Roma e via Fiume 5 a Trezzano – (BS)	<b>Pag.</b>	17
3.2.1	L'individuazione, la descrizione e la valorizzazione	<b>Pag.</b>	17
3.2.2	L'elenco valorizzato dei beni come inventariati	<b>Pag.</b>	18
3.3.	Beni presso il punto vendita con magazzino di via Nazionale 47/E a Casazza – (BG)	<b>Pag.</b>	21
3.3.1	L'individuazione, la descrizione e la valorizzazione	<b>Pag.</b>	21
3.3.2	L'elenco valorizzato dei beni come inventariati	<b>Pag.</b>	21
3.4	Beni presso il punto vendita di Via Fratelli Pagani, 13 a Castelli Calepio – (BG)	<b>Pag.</b>	23
3.4.1	L'individuazione, la descrizione e la valorizzazione	<b>Pag.</b>	23
3.4.2	L'elenco valorizzato dei beni come inventariati	<b>Pag.</b>	23
3.5	Beni presso il punto vendita di via San Giuseppe, 25 a Calcinato (BG)	<b>Pag.</b>	23
3.5.1	L'individuazione, la descrizione e la valorizzazione	<b>Pag.</b>	24
3.5.2	L'elenco valorizzato dei beni come inventariati	<b>Pag.</b>	24
<b>4.0</b>	<b>RIEPILOGO</b>	<b>Pag.</b>	<b>24</b>
4.1	Le conclusioni e la firma della relazione	<b>Pag.</b>	24

Questo Rapporto di Valutazione è stato scritto in Bergamo in data 03 novembre 2023 dal Geom. Enrico Ambrosini su incarico della Curatela della liquidazione giudiziale AGAZZI S.N.C. di Giuseppe e Massimiliano Agazzi con sede legale a Trescore Balneario (BG) ed è sottoposto a diritti di "copyright" in favore dello Studio Tecnico Geom. Enrico Ambrosini, e di riservatezza nei confronti della società In Liquidazione Giudiziale, motivando pertanto il divieto di riproduzione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi e/o diversa, rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto.

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICA VO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 3 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

## 1.0 GENERALITA' E PREMESSE

### 1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle attività di valutazione finalizzata ad una coerente liquidazione dell'attivo del Fallimento della Società AGAZZI S.N.C. di Giuseppe e Massimiliano Agazzi, con sede in Piazza Camillo Benso conte di Cavour, 13 a Trescore Balneario (BG) oltre che dei soci Illimitatamente responsabili, il Curatore Fallimentare, Dott.<sup>ssa</sup> Federica Rangeloni, ottenuto il necessario benestare, ha affidato l'incarico al sottoscritto, Geom. Enrico Ambrosini, con studio in Bergamo in Via Clara Maffei n° 11, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo, con il n° d'ordine 3138 e inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Bergamo con il n° d'ordine 1269 in qualità di esperto e conoscitore dei processi industriali, l'incarico di “ eseguire la puntuale rilevazione e la successiva valorizzazione di tutti i beni, immobili e mobili, in capo e/o riconducibili alla disponibilità della società in liquidazione giudiziale.

### 1.2 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

In buona sostanza quanto è stato inventariato, elencato e da me valorizzato, costituisce, di fatto, l'esatta e reale rappresentazione del patrimonio oggetto di valutazione sostanzialmente costituito da un negozio con magazzino in Trescore Balneario, detenuto in proprietà per l'intera quota di proprietà e possesso, oltre a macchine, attrezzature e impianti specifici per la produzione di prodotti da forno, disseminati in ordine meramente sparso, nei cinque punti vendita e ciò in forza di atti di cessione/affitto di rami d'azienda, mai perfezionati.

## 2.0 GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

### 2.1 COMUNE DI TRESORE BALNEARIO (BG)

Piazza Cavour, 13 – negozio con corte e magazzino

#### 2.1.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Nel comune Amministrativo di Trescore Balneario, in provincia di Bergamo, al civico 13 di piazza Camillo Benso conte di Cavour, un

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICA VO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 4 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

negozio a piano terra con vetrina sulla piazza oltre a piccola corte e magazzino il tutto rilevabile oggi in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio di Bergamo – Catasto Fabbricati in capo, per l'intera quota di proprietà e possesso, alla società AGAZZI S.N.C. di Giuseppe e Massimiliano Agazzi con sede in Piazza Cavour, 13 a Trescore Balneario (BG) e distinto nel foglio 6 con i seguenti identificativi:

MAPP.	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
2999	701	Piazza Cavour, 13	T	C/1	4	--	90	2.695,91
3297	Graf.ti							

### 2.1.2 La provenienza

Atto di compravendita del 19.11.2008 nr. 2155 Repertorio Notaio Massimo Mastrodonato di San Giovanni Bianco, trascritto, a Bergamo, in data 28.11.2008 ai n.ri 74149/42744.

### 2.1.3 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Detto bene risulta gravato da:

- Ipoteca volontaria n.ri 74892/14579 del 2.12.2008 (atto del 19.11.2008 n. 2156 Repertorio [REDACTED]) a favore: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Ipoteca volontaria n.ri 8058/1207 del 3.03.2015 (atto del 26.02.2015 n. 428 Repertorio [REDACTED])  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 5 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

#### 2.1.4 La regolarità urbanistica

Viene accertato che il fabbricato è stato costruito anteriormente al primo 09.1967.

- Il Comune di Trescore Balneario ha rilasciato concessione di sanatoria in data 14.06.1988 n. 105;
- concessione edilizia del 22.06.1988 n. 3/88 reg. costr. e n. 432 prot. e successiva variante del 10.05.1989 n. 189/88 reg. costr. e n. 9675 prot.;
- concessione edilizia del 21.12.1988 n. 99/87 reg. costr. e n. 9676 prot.

#### 2.1.5 La descrizione e la consistenza

Si tratta di un negozio che si affaccia sulla piazza Cavour e inserito in un immobile di antica costruzione, in buono stato di conservazione e manutenzione. Il negozio si compone di piccola vetrina d'ingresso che introduce nel punto vendita e da un ampio cortile interno non a tetto, con superficie a verde piantumata che introduce nel magazzino.

Il punto vendita appare completamente attrezzato con arredi tipici per la somministrazione di prodotti da forno, in discrete condizioni con pavimentazione in "gres porcellanato" 30 x 30, mentre il magazzino si presenta in non buone condizioni, con evidenti muffe e segni di infiltrazioni meteoriche e pavimentazione in liscia di cemento in più punti crepata, i serramenti sono in ferro con griglia in metallo per lo più arrugginiti il tutto per una superficie commerciale ragguagliata vendibile, calcolata in base ai coefficienti di ponderazione previsti dal "**Sistema Italiano di Misurazione**", pari a **122,72/m<sup>2</sup>** come da prospetto a seguire

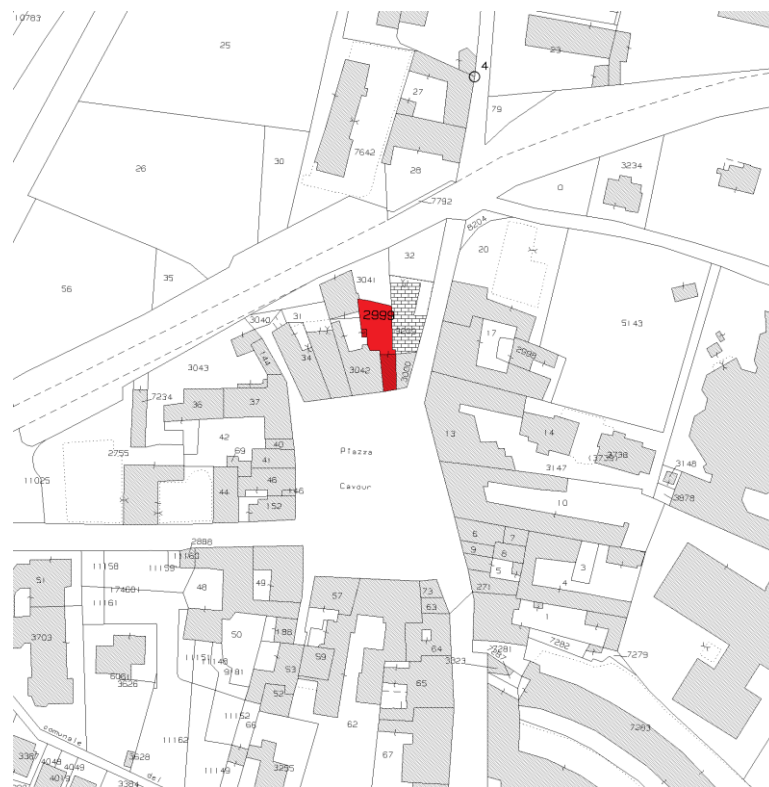
descrizione	superficie m <sup>2</sup>	coeff. Ponderazione	Sup. ragguagliata
Locale a negozio	58,20	1,00	58,20
Corte esclusiva	71,00	0,10	7,10
Magazzino	71,78	0,80	57,42
<b>Totale superficie commerciale ragguagliata vendibile</b>			<b>122,72</b>

A seguire alcune fotografie e la cartografia catastale.

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 6 di 26
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0 1 2



### ESTRATTO DI MAPPA



**Geom. Enrico Ambrosini**

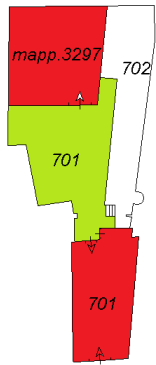
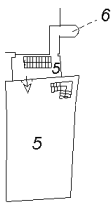
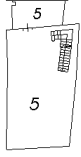
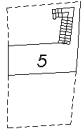

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -

Tel. 035238112 - Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)

C.F. MBRNRC53D05A794R

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 7 di 26
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0 1 2

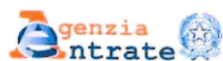
## L'ELABORATO PLANIMETRICO

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo</b>	
Compilato da: <b>Belotti Gilberto</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. Bergamo N. 4174		Comune di <b>Trescore Balneario</b> Sezione: Foglio: 13 Particella: 2999	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Protocollo n. del Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500	
<p><b>PIANO TERRENO</b></p>  <p><b>PIANO PRIMO</b></p>  <p><b>PIANO SECONDO</b></p>  <p><b>PIANO TERZO</b></p>  <p><b>SOTTOTETTO</b></p> 			

**Geom. Enrico Ambrosini**

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -  
 Tel. 035238112 - Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)  
 C.F. MBRNRC53D05A794R

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICA VO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 8 di 26
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0 1 2



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/07/2023  
Ora: 10:24:32  
Numero Pratica: T68124  
Pag: 1 - Fine

### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
TRESORE BALNEARIO		13	2999		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	piazza camillo benso conte di cavour	16	T-1 - 2-3			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
6	piazza camillo benso conte di cavour	16	1			LOCALE DI DEPOSITO (RIPOSTIGLIO)
701	piazza camillo benso conte di cavour	13	T			NEGOZIO (GRAFFATO COL MAPPALE 3297)
702	piazza camillo benso conte di cavour	13	T			AREA URBANA DI MQ. 65

Visura telematica

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -  
Tel. 035238112 - Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)  
C.F. MBRNRC53D05A794R



11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 9 di 26
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0 1 2

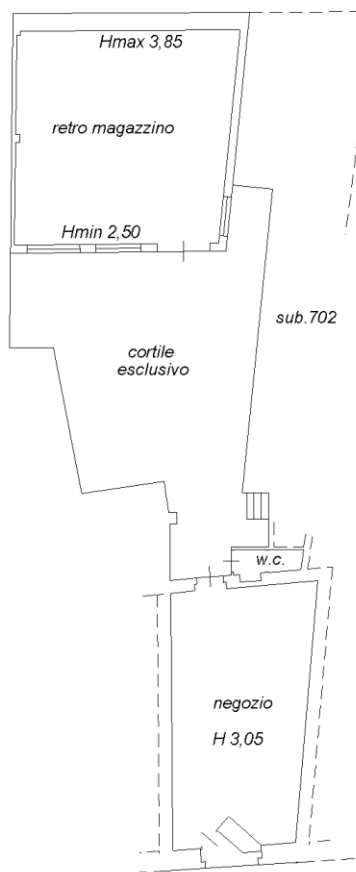
PLANIMETRIA MAPP. 2999 SUB. 701 GRAFFATO CON 3297

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

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trescore Balneario	
Piazza Camillo Benso Conte Di Cavour civ. 13	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Belotti Gilberto
Foglio: 13	Iscritto all'albo:
Particella: 2999	Geometri
Subalterno: 701	Prov. Bergamo N. 4174

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO TERRENO**



**Geom. Enrico Ambrosini**

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -  
Tel. 035238112 - Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)  
C.F. MBRNRC53D05A794R

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 10 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

### 2.1.6 L'indicazione del più probabile valore di realizzo

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 simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia per le dimensioni sia per la dotazione impiantistica e sia per la superficie, di valore noto, valore realizzato in un passato relativamente recente

In questo modo sono stati rilevati parametri unitari di valore per locali ad uso negozio con magazzino, situati in stabili di qualità media, compresi tra un minimo di **1.108 €/m<sup>2</sup>** e un massimo di **€ 1.657 €/m<sup>2</sup>**.

Si tratta ovviamente di valutazioni statistiche ricavate dalla lettura delle valutazioni medie degli annunci e dei comparabili, ovviamente da rapportare alle reali condizioni dell'immobile in valutazione.

Ciò premesso, stante le particolari caratteristiche dell'immobile che si presenta attrezzato e pronto all'uso per la specifica attività di vendita prodotti da forno, ritengo coerente l'attribuzione di un più che probabile valore unitario medio di **€ 1.383,00/m<sup>2</sup>** in modo da stabilire con **€ 169.721,76 (m<sup>2</sup> 122,72 x 1.383,00 €)** la più probabile aspettativa di ricavo, in ipotesi di libera vendita e di pronto realizzo (quick value) del negozio e degli arredi in Trescore Balneario.

Inoltre, trattandosi di una procedura concorsuale, quale è appunto la Liquidazione Giudiziale, nella determinazione del più coerente valore di pronto realizzo (quick value) si tiene conto della decurtazione del 25% che per consuetudine si applica al valore di mercato come in precedenza individuato, e ciò secondo la prassi e l'esperienza delle esecuzioni immobiliari individuali e di liquidazione giudiziale del

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 11 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

Tribunale di Bergamo, portando così facendo ad **€ 127.291,76** la più probabile aspettativa di ricavo in ipotesi di pronto realizzo.

In caso di un utilizzo diverso dal panificio, vanno considerati anche i costi di smantellamento e conferimento in discarica, dei componenti di arredo che vanno ad incidere in ragione di **€.6.000,00** (a stima) il valore attribuito.

### 3.0 I BENI MOBILI

A partire dal 2001, sono ben 13 gli atti di acquisizione di azienda effettuati dalla Agazzi S.n.c. alla data risolti, ma sono solamente 5 quelli oggetto di valutazione nell'aspettativa di rinvenire attrezzature e arredi.

Tutti i punti vendita sono stati lasciati in pessime condizioni, con evidente stato di abbandono delle poche attrezzature rinvenute.

A seguire la disamina dei cinque punti vendita di cui uno solo in attività – quello di Casazza.

#### 3.1 Beni presso il punto vendita e retrostante magazzino di Piazza Cavour, 13 a Trescore Balneario – (BG)



##### 3.1.1 L'individuazione, la descrizione e la valorizzazione

Il punto vendita è stata acquistata dalla società Agazzi s.n.c. nel 2008, ed era costituita dal complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di vendita di prodotti da forno e alimentari in genere, compreso l'immobile di

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 12 di 26
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0 1 2

cui al paragrafo che precede, corrente nel comune di Trescore Balneario Piazza Cavour n° 13° All'interno dei locali troviamo la parete attrezzata che normalmente viene utilizzata come espositore continuo assieme ai banconi refrigerati e un forno per il riscaldamento dei prodotti per una consumazione in loco, tutte attrezzature complessivamente in buone condizioni e non necessita di interventi significativi di manutenzione. Nel locale retrostante a magazzino, troviamo alcune attrezzature guaste e/o obsolete e diverso materiale il tutto da destinare alla discarica. Analizzando cespite per cespite la mia valutazione è di **€ 7.702,00** avendo già tenuto conto dei maggiori costi per il conferimento in discarica.

### 3.1.2 L'elenco valorizzato dei beni come inventariati

A seguire l'elenco inventariale valorizzato dei beni custoditi presso il punto vendita indicato.

ID	N°	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA/MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE RICA VO
181	1	CELLA LIEVITATURA IN POSITIVO		CROCCO	N.R.		NON FUNZIONANTE - PESSIMO STATO -	Da discarica
182	1	CELLA LIEVITATURA IN POSITIVO		CROCCO	N.R.	N.R.	NON FUNZIONANTE - PESSIMO STATO -	DA DISCARICA
183	1	CONGELATORE A POZZO		ISA S.P.A. - CFS 300 R 600 a	47764	2017	MANCANO LA MANIGLIA E LE SERRATURE - NON FUNZIONANTE	DA DISCARICA
184	2	CARRELLI PORTA CESTE						20,00









11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 13 di 26
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0 1 2

ID	N°	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA/MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE RICA VO
185	1	BILANCIA		GODONI OTTORINO - SPES	PORTATA 120 KG PESATA MINIMA KG 2,5		NON FUNZIONANTE - DA DISCARICA	0,00
186		CARRELLINO PORTA SACCHI		N.R.				30,00
187	1	CARRELLINO PORTA CESTE		N.R.				10,00
188	1	CARRELLINO PORTA SACCHI					RUOTE ROTTE	0,00
189	1	TAVOLO IN LEGNO		180 X 80			PESSIME CONDIZIONI	DA DISCARICA 0,00
190	1	TAVOLO IN LEGNO		180 X 80			PESSIME CONDIZIONI	DA DISCARICA 0,00
191	1	CONTABANCONOTE		BUIC LD 60			OK CE	150,00
192	1	CONTAMONETE/SELEZIONATRICE		BUIC			0504514 QC PASS	90,00
193	1	CALCOLATRICE		OLIVETTI SUMMA 220			40100545	5,00

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -  
Tel. 035238112 - Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)  
C.F. MBRNRC53D05A794R

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 14 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

ID	N°	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA/MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE RICAPO
194	1	BIDONE IMMONDIZIA		IN ACCIAIO				50,00
195	1	SET DI PALE E PORTAPALE						10,00
196	59	CESTONI IN PLASTICA GRIGIA VARIE MISURE					€ 4,00	236,00
197	1	MATERIALE VARIO (ROTTAME)						0,00
198	3	SCAFFALATURA PORTA PALLET		(2,79 X 2,10 X 0,50)				351,00
199	1	REGISTRATORE DI CASSA		DELPHIS			CON CASSETTO - DEFISCALIZZATO - INSERVIBILE	0,00
200	1	REGISTRATORE DI CASSA		DELPHIS			SENZA CASSETTO - DEFISCALIZZATO - INSERVIBILE	0,00
201	1	REGISTRATORE DI CASSA		DELPHIS			CON CASSETTO - DEFISCALIZZATO - INSERVIBILE	0,00
202	1	ESOSITORE A PARETE		6 RIPIANI 0,40 X 0,70 2,00				40,00








Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -

Tel. 035238112 - Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)

C.F. MBRNRC53D05A794R

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICA VO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 15 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

ID	N°	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA/MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE RICA VO
203	18	PALLET					FUORI MISURA - INSERVIBILI	0,00
204	1	LAVAGNA		BIFACCIALE				25,00
205	1	SCALA IN LEGNO CON 10 GRADINI					NON A NORMA	0,00
206	1	SCALETTA A COMPASSO		IN ALLUMINIO 4 RIPIANI				20,00
207	1	SCALETTA TRE GRADINI		IN ALLUMINIO				15,00
208	1	CARRELLO PORTA VIVANDE		TIPO AERONAUTICO			DISASTRATO	0,00
209	1	ARMADIETTO		ANTA UNICA			PORTA SCOPE	10,00

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 –  
Tel. 035238112 – Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)  
C.F. MBRNRC53D05A794R

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 16 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

ID	N°	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA/MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE RICAPO
210	1	FORNO A MICRO ONDE		SAMSUNG TDS				20,00
211	1	FORNO MODULARE		ZUCHELLI CHICO				1.600,00
212	1	BOLLITORE		EMI PUER				10,00
213	1	ESPOSITORE A PARETE		9 RIPIANI (40 X 80) H 2,20				20,00
214	1	BILANCIA		ZENITH - EQUA 3000	000163	2006		250,00
215	1	BANCONE ATTREZZATO		SPINELLI PIETRO			REALIZZATO A MISURA	2.500,00
216	1	VETRINETTA REFRIGERATA		OSCAR TIELLE				1.200,00
217	1	SCAFFALATURE A GIORNO		SPINELLI PIETRO			REALIZZATO A MISURA	1.000,00
218	1	POS		D210			PROPRIETA' DI TERZI	0,00

Geom. Enrico Ambrosini





24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -

Tel. 035238112 - Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)

C.F. MBRNRC53D05A794R



11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 17 di 26
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0 1 2

ID	N°	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA/MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE RICAVO
219	1	SECONDE CHIAVI AUTOVETTURA					PROPRIETA' DI TERZI	0,00
220	1	POS		PAX	A910		PROPRIETA' DI TERZI	0,00
221		POS		PAX	A910		PROPRIETA' DI TERZI	0,00
222		POS		PAX	A210		PROPRIETA' DI TERZI	0,00
223	3	TELEPAS					PROPRIETA' DI TERZI	0,00
224	1	REGISTRATORE DI CASSA		TELEM/SPOT			PROPRIETA' DI TERZI	0,00
225	1	REGISTRATORE DI CASSA		TELEM DTR CASH			PROPRIETA' DI TERZI	0,00
226	1	REGISTRATORE DI CASSA		TELEM DTR CASH			PROPRIETA' DI TERZI	0,00
227	1	STATUA IN LEGNO		Ignoto				100,00
SOMMANO								7.702,00

### 3.2 Beni presso il punto vendita e laboratorio in via Roma e via Fiume 5 a Trezano – (BS)



#### 3.2.1 L'individuazione, la descrizione e la valorizzazione

Si tratta di un punto vendita con annesso laboratorio, ora in disuso, acquisito dalla società Agazzi SNC nel 13.07.2021 sotto la forma di cessione di azienda

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 –  
Tel. 035238112 – Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)  
C.F. MBRNRC53D05A794R




11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 18 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

con riserva di proprietà, ancora pendente alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale, su buona parte dei beni rinvenuti nel laboratorio di Trezano e oggetto di successivo scioglimento da parte del Curatore con contestuale restituzione dei beni alla proprietà.








Il beni inventariati, di cui all'elenco a seguire, sono beni che non rientravano nel perimetro dell'azienda restituita ma risultano in capo alla Liquidazione Giudiziale. Si tratta di pochi arredi, per lo più fatiscenti, alcune macchine, per lo più in disuso e in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con parecchia sporcizia attorno, con costi di smontaggio, trasporto, rimontaggio e ricondizionamento ben superiori al possibile, anche se poco probabile, valore di mercato, così pure per i silos, smontati e abbandonati a terra senza alcun criterio, i congelatori, lasciati pieni e accesi ma con le ante aperte, ecc. Tutto considerando la mia valutazione è di **€ 895,00**.

### **3.2.2** *L'elenco valorizzato dei beni come inventariati*

A seguire l'elenco inventariale valorizzato dei beni in capo alla liquidazione giudiziale e custoditi presso il punto vendita indicato.

ID	N°	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA/MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE RICA VO
231	1	RAFFINATRICE						100,00
232	1	TRAFILA MANALE COMPLETA DI TAVOLINO IN ACCIAIO						50,00
233	6	PORTA TEGLIE						25,00







11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 19 di 26
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0 1 2

ID	N°	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA/MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE RICA VO
237	1	NASTRO TRASPORTATORE		BONFILIOLI				150,00
240	1	FORMATRICE/STAMPATRICE		NOVA PAN			Bene da riportare presso il laboratorio di BRESCIA. NON FUNZIONA	0,00
241	1	BILANCIA		ALFA			PORTATA KG 150	50,00
247	1	NASTRO TRASPORTATORE		PENTAVAC				
248	1	LINEA DI PESATURA ED ETICHETTATURA		CIGIEMME			DA RIPORTARE AL LABORATORIO DI BRESCIA	
249	1	SCAFFALATURA		2,50 X 2,00				60,00
250	1	GRATTUGGIA						40,00

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 –  
Tel. 035238112 – Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)  
C.F. MBRNRC53D05A794R

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICA VO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 20 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

ID	N°	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA/MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE RICA VO
254	1	ARMADIETTO SPOGLIATOIO						20,00
256	3	SILOS PER FARINA					SMONTATI	180,00
257	1	SCAFFALATURA		2,50 X 3,00 X 0,40				20,00
260	1	BILANCIA		EUROBIL SU ECO ALEX	151200	2017		80,00
261	1	BILANCIA		EUROBIL SU ECO ALEX	151205	2017		80,00
263	1	BIDONE IMMONDIZIA		IN ACCIAIO				40,00
								<b>895,00</b>

**Geom. Enrico Ambrosini**

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -

Tel. 035238112 - Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)

C.F. MBRNRC53D05A794R

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICA VO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 21 di 26
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0 1 2

### 3.3 Beni presso il punto vendita di via Nazionale 47/E a Casazza – (BG)



#### 3.3.1 L'individuazione, la descrizione e la valorizzazione

Il punto vendita si trova in affaccio alla centralissima via Nazionale dell'abitato urbano del comune di Casazza, in provincia di Bergamo e

Gli arredi, ancorché alquanto datati, sono tipici per l'attività di vendita di prodotti da forno e di alimenti in genere e si presentano in buono stato di conservazione, meritevoli di una più che coerente valutazione pari a **€ 6.320,00**




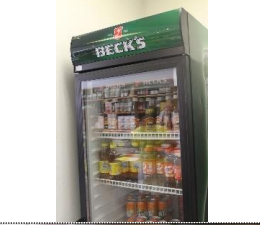

#### 3.3.2 L'elenco valorizzato dei beni come inventariati

ID	N°	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA/MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE RICA VO
268	1	BANCONE REFRIGERATO		2 BLOCCHI DI 9 METRI			ARREDO NEGOZIO SI CE	2.800,00
269	13	SCAFFALATURE ESPOSIZIONE		13 METRI LINEARI			ARREDO NEGOZIO	1.500,00
270	1	BILANCIA		ZENITH EQUA			ARREDO NEGOZIO SI CE	250,00

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 –  
Tel. 035238112 – Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)  
C.F. MBRNRC53D05A794R

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 22 di 26
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0 1 2

ID	N°	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA/MODELLO	MATRICOLA	ANNO	NOTE	VALORE RICAIVO
271	1	FORNO		SMEG ALFA 43			SI CE	400,00
272	1	BILANCIA		ZENITH EQUA 3000	0201		SI CE	150,00
273	1	BILANCIA		SANTO STEFANO			60 KG	60,00
274	1	VETRINETTA REFRIGERATA		BREMBANA FRIGOR S.P.A				350,00
275	1	VETRINETTA REFRIGERATA		MONDIA ELITE				120,00
276	1	VETRINETTA BECK'S						150,00
277	3	SGABELLI IN ACCIAIO						90,00
		AFFETTATRICE		INDEZ TS350 CE		2014		450,00
SOMMANO								<b>6.320,00</b>

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -

Tel. 035238112 - Cell. 3357120213 - E-MAIL [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)

C.F. MBRNRC53D05A794R

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 23 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

### 3.4 Beni presso il punto vendita di Via Fratelli Pagani, 13 a Castelli Calepio – (BG)



#### 3.4.1 L'individuazione, la descrizione e la valorizzazione

Il punto vendita è chiuso. L'accesso è avvenuto in data 31.07.2023 alle ore 9,00 presso i locali, completamente vuoti, di via Fratelli Pagani a Castelli Calepio

#### 3.4.2 L'elenco valorizzato dei beni come inventariati



### 3.5 Beni presso il punto vendita di via San Giuseppe, 25 a Calcinato (BG)



11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICAVO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 24 di 26
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0 1 2

### 3.5.1 L'individuazione, la descrizione e la valorizzazione

Il punto vendita era in locazione di cui alla disdetta con scadenza 30 gennaio 2023. I locali sono stati sgomberati, fatta eccezione dell'arredo fisso e il bancone refrigerato. Dal punto di vista del valore sono necessarie alcune considerazioni:

- non c'è certezza sul legittimo proprietario;
- Rappresentano un discreto valore (circa 3.000,00€) se lasciati in loco in favore di un nuovo esercizio di panetteria;
- Possono invece rappresentare un costo nell'ipotesi di dover sgomberare i locali in favore di un altro esercizio.

### 3.5.2 L'elenco valorizzato dei beni come inventariati



## 4.0 RIEPILOGO

### 4.1 Le conclusioni e la firma della relazione

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

- La mia valutazione della più probabile aspettativa di ricavo in ipotesi di libera vendita e di pronto realizzo (quick value) dell'immobile sito in Trescore Balneario (BG) ad uso negozio già attrezzato a rivendita prodotti da forno oltre a locale a magazzino nel retro di cui al mappale 2999/701 – 3297 graffato è di **€ 127.291,00**;



11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICA VO DEL PATRIMONIO	Pagina	Pag. 25 di 26		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0	1	2

- La mia valutazione della più probabile aspettativa di ricavo degli arredi, macchine, impianti e attrezzature, è complessivamente pari ad **€ 14.917,00**, come da prospetto a seguire.

PUNTO VENDITA	VALORE in €
Trescore Balneario	7.702,00
Trenzano	895,00
Casazza	6.320,00
Castelli Calepio	0,00
Calcinате	0,00
<b>Sommano</b>	<b>14.917,00</b>

Bergamo, 11 dicembre 2023

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

11Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.12.2023		
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 55/2023	Protocollo	020/23		
Oggetto:	PARERE SULL' ASPETTATIVA DI RICA VO DEL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>Pag. 26 di 26</b>		
Soggetto:	<b>AGAZZI S.N.C.</b> di Giuseppe e Massimiliano Agazzi Piazza Cavour, 13 24069 TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>



