

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento n. 82/2017

TECHNYMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A.

PERIZIA ESTIMATIVA

INCARICO INTEGRATIVO_AGGIORNAMENTO 2025

BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE

PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA – LOTTO 1

CASTELLI CALEPIO (BG), FRAZIONE TAGLIUNO

*Tecnico incaricato: Geom. Eros Locatelli
iscritto all'Albo della provincia di Bergamo al n. 3108
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n. 63
C.F. LCT RSE 72L04 G856A - P.IVA 03827460167*

*con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
telefono: 035 992621
email: eros.locatelli@gmail.com*



LUOTA

PAGINA

Premesso che:

- con Sentenza del 11 maggio 2017, depositata in Cancelleria il 12 maggio 2017, R.F. 82/17, il Tribunale di Bergamo ha dichiarato il fallimento della Società “*Technymon Technology Europe S.p.A.*” con sede in viale Industria nn. 11/13 a Castelli Calepio (BG);
- nell'anno 2018 sono state predisposte le perizie di stima dei compendi immobiliari di cui alla suddetta Procedura;
- alla data del Fallimento una parte dei beni analizzati erano di proprietà della Società “*BNP Paribas Lease Group S.p.A.*” con sede a Milano, ma concessi in leasing alla Società “*Technymon Technology Europe S.p.A.*”;
- nel corso degli ultimi anni i beni identificati nella prima perizia di stima come “*Lotto 1*” sono stati oggetto di sanatoria edilizia, interventi di adeguamento, pratiche di aggiornamento catastale ed atto di trasferimento con acquisizione della piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società fallita;

considerato che risulta ora necessario procedere alla vendita del suddetto immobile, nel mese di novembre 2024 i Curatori fallimentari hanno incaricato il sottoscritto di procedere ad un aggiornamento della valutazione immobiliare del 2018 relativamente al solo fabbricato identificato come “*LOTTO 1*”.

LIMITI DELL'INCARICO E PRECISAZIONI

Nella presente integrazione di perizia verranno analizzati solo i seguenti immobili siti in Castelli Calepio (BG), frazione di Tagliuno, di cui al primo dei punti sopra elencati:

LOTTO	COMUNE	TIPOLOGIA	SEZ./FG.	MAPPALE	SUB	DESCRIZIONE
I	CASTELLI CALEPIO (BG)	Fabbricati	TA/5	1074	701	Bene comune non censibile
					702	Immobile industriale
					703	Abitazione

Sono stati espressamente esclusi dell'incarico tutti gli aggiornamenti ed accertamenti inerenti ulteriori verifiche di proprietà, provenienza, stato di possesso, esistenza di vincoli e formalità pregiudizievoli, oltre a quanto già oggetto di precedente perizia estimativa.

FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali.
- Comune di Castelli Calepio.
- Sito internet "PGTWEB" – Regione Lombardia – SITO integrato per la pianificazione comunale.
- Catasto Energetico di Regione Lombardia.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

I COMUNE DI CASTELLI CALEPIO (BG)

**Fabbricato produttivo ed abitazione
Catasto Fabbricati – sezione TA - foglio 5
particella 1074, subalterni 701, 702, 703**

I.1 DESCRIZIONE

I.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

I.4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I.5 CONSISTENZA

I.6 VALUTAZIONE

I.1 - DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono un fabbricato produttivo ed un'abitazione con relativa area di pertinenza inseriti in un complesso industriale sito in via Pedretti a Castelli Calepio (BG), frazione di Tagliuno [rif. Immagine 1.1.A].



1 – Ripresa aerea del complesso edilizio

L'area è posta in zona periferica del Comune di Castelli Calepio (BG), nella frazione di Tagliuno, ad una distanza di circa 3 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove si trovano i principali servizi e spazi pubblici della cittadina.

Il lotto si inserisce in un ambiente pianeggiante, ad una distanza di circa 25/30 chilometri da Bergamo e Brescia e di circa 70 chilometri dal centro della città di Milano.

L'area in cui è inserito il complesso produttivo si sviluppa in prossimità della "autostrada A4 – Torino-Trieste", che consente il rapido collegamento con i principali centri del nord Italia. Il casello di accesso di "Ponte Oglio" è posto a circa un chilometro dal capannone ed è agevolmente raggiungibile anche con veicoli pesanti (autotreni ed autoarticolati).

Nell'immediato intorno del lotto sono presenti insediamenti produttivi ed aree agricole.

Ad ovest del complesso immobiliare, in adiacenza alla via Pedretti, è presente un ampio parcheggio, fruibile anche da eventuali visitatori dell'immobile.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dagli ingressi carrabile e pedonale collegati al suddetto parcheggio e quindi alla via Pedretti, strada secondaria, interessata da modesto traffico locale.

Il capannone è stato realizzato tra il 1989 ed il 1995 mentre la pensilina addossata al prospetto sud è stata costruita tra il 2008 ed il 2009.

Il complesso edilizio è costituito da n. 4 laboratori con relative pertinenze (blocchi servizi, uffici, spogliatoio e mensa, cabina elettrica), da n. 1 abitazione e da porzione di area esterna.

La porzione di fabbricato destinata a "laboratori" si sviluppa su un unico piano fuori terra "a doppia altezza" mentre la porzione di edificio con i locali accessori e l'abitazione è costituita da n. 2 piani, collegati tra loro per mezzo di n. 2 vani scala interni.

Nella porzione immobiliare di cui al sub. 702, i laboratori sono direttamente collegati al blocco uffici/servizi, per mezzo di n. 2 porte interne.

Il corpo uffici/servizi è disposto su due livelli collegati tra loro per mezzo di una scala interna. In tale porzione di fabbricato sono presenti:

- al piano terra, n. 4 locali destinati ad ufficio ed un blocco wc e doccia con relativi disimpegni;

- al piano primo, un locale mensa e lo spogliatoio con disimpegno.

L'accesso agli uffici/servizi avviene, oltre che dall'interno dei laboratori, per mezzo di accesso pedonale posto in corrispondenza del vano scala.

Lungo il prospetto sud dell'immobile è stata realizzata anche una pensilina, la cui struttura insiste, oltre che sul mappale 1074 analizzato nella presente relazione, anche su aree identificate con i mappali 7013 e 1073.

Sulla porzione nord-ovest del lotto, in corpo distaccato, sono posti i locali della cabina elettrica, dotata di tre ingressi pedonali: due raggiungibili dall'area di parcheggio esterna ed uno accessibile dall'area esclusiva di pertinenza.

L'appartamento (identificato con il sub. 703) è posto al piano primo, nella porzione sud-ovest del complesso immobiliare, ed è accessibile da un vano scala collegato all'area esterna comune.

Il bene è composto da un soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, un bagno, due stanze ed un locale tecnico/ripostiglio.

Il bene comune (identificato con il sub. 701) è costituita dall'area esterna adiacente al fabbricato (cortile pavimentato utilizzato come deposito all'aperto, spazio di manovra e parcheggio) e da uno dei vani scala che collegano i piani terra e primo.

Caratteristiche edilizie e costruttive principali:

Cancelli d'ingresso:

cancello pedonale a battente in ferro verniciato;
cancello carrabile scorrevole in ferro verniciato; apertura motorizzata (insistente sul mappale 7988 di altra proprietà).

Recinzioni:

l'area di pertinenza è in parte delimitata con una recinzione costituita da muretti in calcestruzzo con sovrastante barriera metallica per il lato ovest ed elementi prefabbricati in calcestruzzo per i lati nord ed est.

Struttura portante:

per il capannone struttura prefabbricata in cemento armato per travi, pilastri e tegole di copertura; per il corpo uffici/servizi presenza di alcune strutture in calcestruzzo armato gettato in opera.

Copertura:

copertura a falde con lucernari tipo "shed" in vetro stampato a "C"; struttura prefabbricata con sovrastanti onduline in fibrocemento (non si esclude la possibile presenza di amianto); lattoneria in lamiera verniciata.

Una limitata porzione della copertura del capannone (lato est) presenta un rivestimento in lastre di lamiera preverniciata, anziché onduline in fibrocemento.

Pareti esterne:

tamponamento in pannelli prefabbricati con finitura in graniglia.

Pavimentazione esterna:

area esterna in parte asfaltata ed utilizzata come deposito all'aperto, spazio di manovra e parcheggio ed in parte (nella zona ad ovest) pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo.

Infissi esterni:

per il capannone finestre in ferro verniciato e vetro; portoni in metallo verniciato ed elementi in policarbonato; sulle finestre

sono presenti inferriate esterne;

per il corpo uffici/servizi porta d'ingresso in ferro e vetro semplice;

serramenti in alluminio e vetro doppio; sulle finestre del piano

terra sono presenti inferriate esterne;

per l'abitazione serramenti in alluminio e vetro doppio.

Ingresso all'abitazione: porta d'ingresso al vano scala in alluminio e vetro; porta d'accesso all'appartamento in legno.

Tramezzature interne: per il capannone presenti tramezzature in muratura di calcestruzzo a vista; per gli uffici pareti "mobili" in alluminio e vetro; per gli spazi adibiti a servizi igienici, il vano scala e l'abitazione pareti in muratura intonacata.

Scale interne: scale con struttura in calcestruzzo armato e rivestimento di gradini, zoccolini e pianerottoli in pietra naturale; parapetto in ferro verniciato.

Infissi interni: per il capannone portoni in metallo; per gli uffici porte in alluminio e vetro; per i servizi igienici e l'abitazione porte in legno tamburato.

Pavimentazione interna:

per il capannone pavimento in calcestruzzo tipo "industriale";

per il blocco uffici/servizi pavimenti e zoccolini in piastrelle e marmette; per l'abitazione pavimenti in piastrelle e zoccolini in legno.

Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle di ceramica per i bagni.

Finitura soffitti: per il capannone pannelli e tegole di copertura prefabbricati a vista; per il corpo uffici/servizi e l'abitazione intonaco tinteggiato.

Impianti tecnologici:

- per il capannone impianto elettrico con canalizzazioni a vista;

- per il corpo uffici/servizi e l'abitazione impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
- impianto gas – metano;
 - impianto idrico per bagni; sanitari in ceramica comune;
 - impianti di ventilazione forzata per alcuni locali, ad integrazione della ventilazione naturale;
 - impianto antincendio;
 - per il capannone impianto di riscaldamento a tubi radianti a soffitto;
 - per il corpo uffici/servizi impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria con caldaie murali; diffusione con radiatori e ventilconvettori;
 - due dei quattro laboratori sono dotati di carroponte;
 - impianto aria compressa.

Caratteristiche della cabina elettrica:

pareti e copertura in calcestruzzo; serramenti metallici.

Caratteristiche della pensilina posta sul prospetto sud:

struttura prefabbricata in calcestruzzo armato per travi, pilastri e tegole di copertura; presenti lucernari in policarbonato sulla copertura; pavimento in calcestruzzo tipo "industriale"; impianto di illuminazione con canalizzazioni a vista.

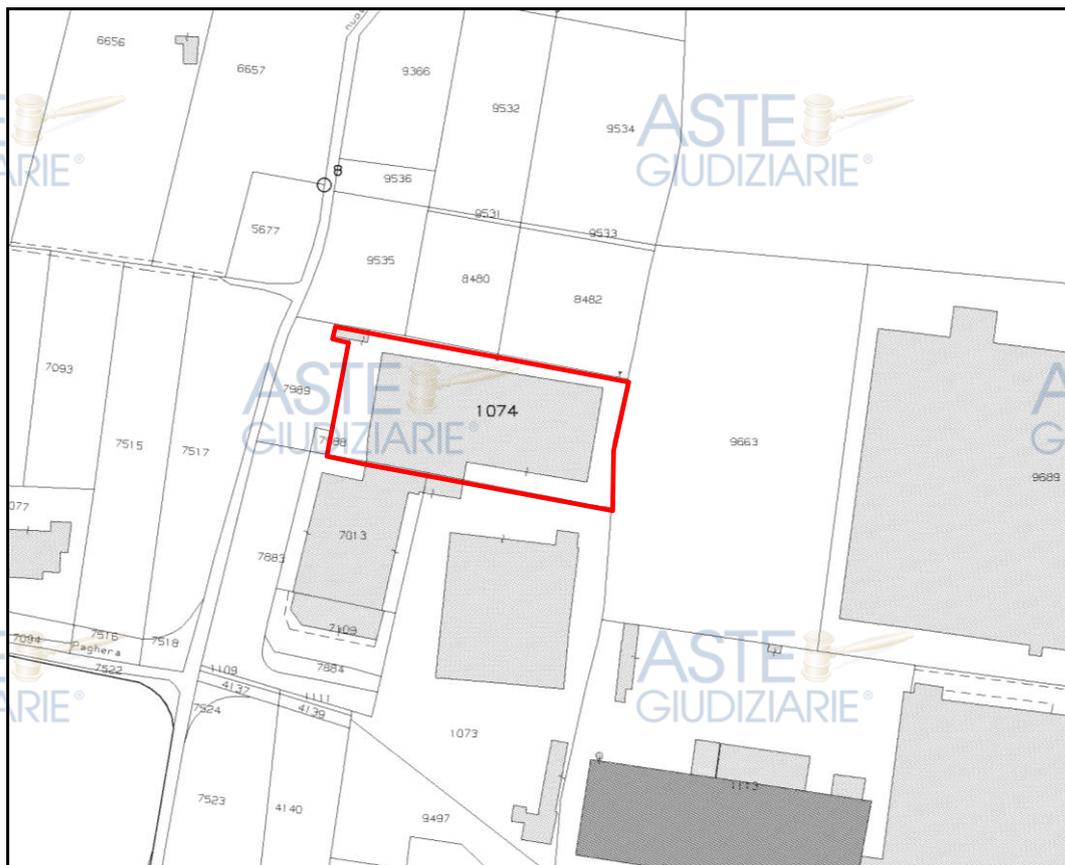
Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e le destinazioni d'uso per le quali i beni sono stati edificati.

Il complesso edilizio si presenta in generale in sufficiente stato di conservazione.

=====

I.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 5 del Comune di Castelli Calepio, sezione censuaria Tagliuno [rif. Immagine 2]



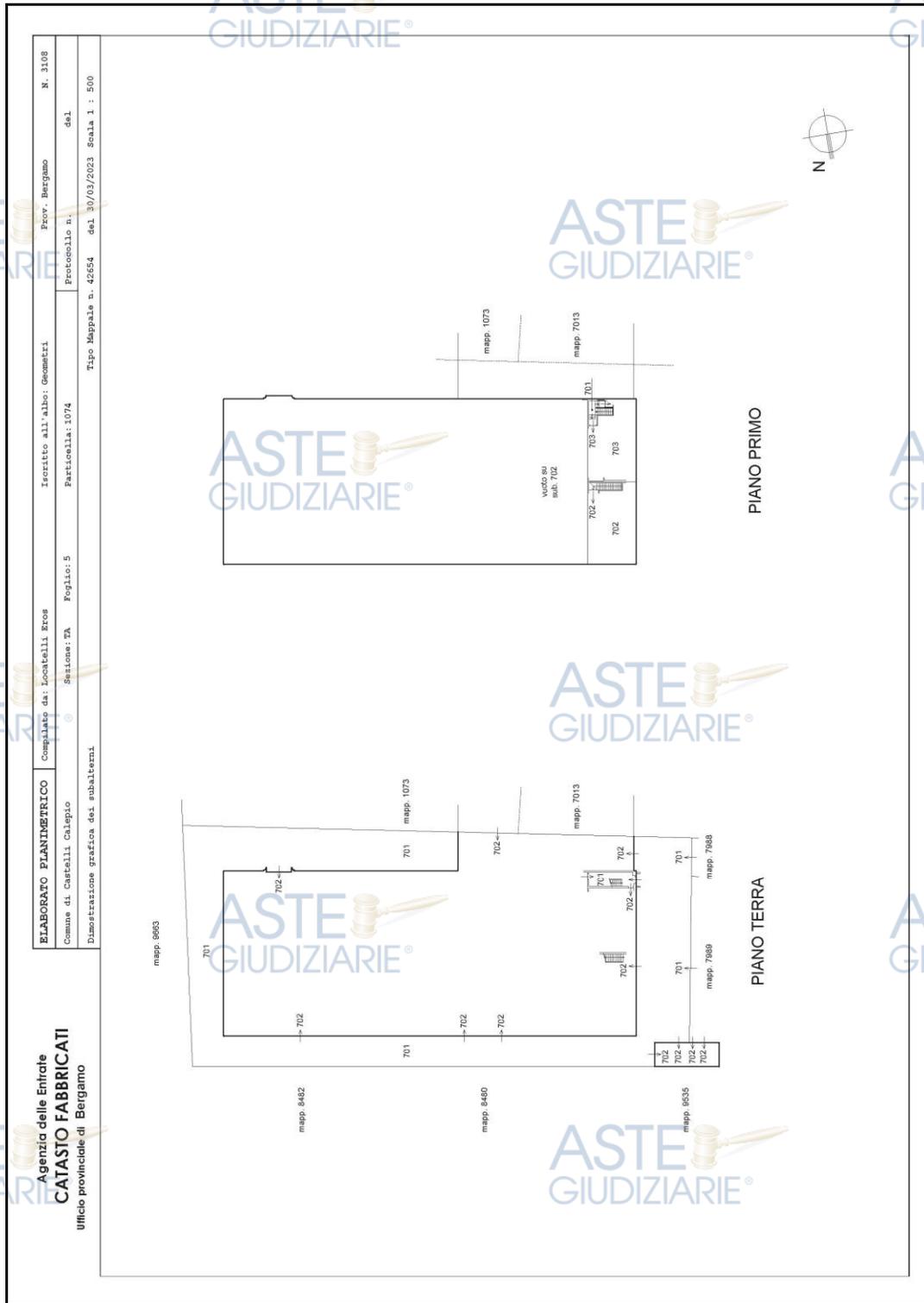
2 – Estratto di mappa catastale, sezione TA, foglio 5, particella 1074

Le unità immobiliari che verranno di seguito valutate sono individuate con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Castelli Calepio (BG), sezione urbana di Tagliuno, foglio 5

- sub. 701, Bene Comune Non Censibile
- sub. 702, fabbricato per attività industriale
- sub. 703, abitazione

Si riporta di seguito lo schema grafico della collocazione delle unità immobiliari all'interno del complesso edilizio [rif. Immagine 3].



3 – Schema grafico delle unità immobiliari – piani terra e primo

Le unità immobiliari trattate partecipano alla proporzionale comproprietà delle parti comuni, quali previste per legge e meglio individuate nell'elaborato planimetrico catastale [rif. Immagine 3]:

- mappale 1074, subalterno 701: bene comune non censibile, cortile e scala interna.

Il fabbricato industriale [rif. Immagine 4] è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali:

Catasto dei Fabbricati Comune di Castelli Calepio (codice C079)

sezione urbana Tagliuno foglio 5 particella 1074 subalterno 702

Categoria D/7: fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni – capannone con annessi uffici

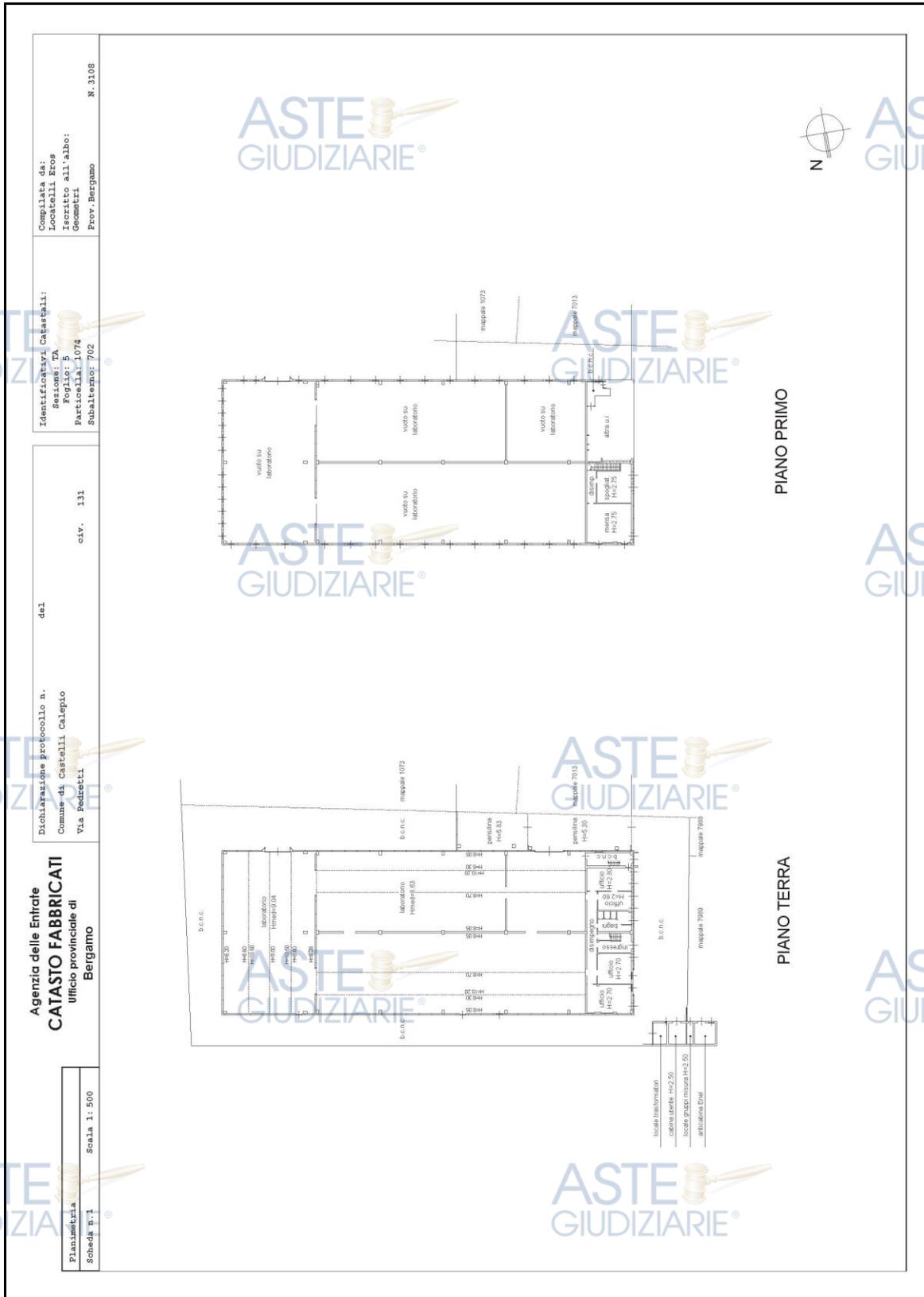
rendita: Euro 10.754,00 sito in via Pedretti n. 131, piani terra e primo.

Dati derivanti da: variazione del 22 agosto 2024, pratica BG0140376, per ampliamento, frazionamento, fusione e variazione di toponomastica (n. 140376.1/2024).

Coerenze dell'edificio principale al piano terra: su tutti i lati bene comune non censibile (sub. 701), a sud anche mappali 7013 e 1073, salvo altro.

Coerenze dell'edificio principale al piano primo: da nord in senso orario, prospetto su bene comune non censibile (sub.701); vista su laboratorio del piano terra; altra unità immobiliare (sub. 703), salvo altro.

Coerenze della sola cabina elettrica: da nord in senso orario, mappale 9535; bene comune non censibile (sub.701); mappale 7989, salvo altro.



4 – Scheda catastale dell'immobile (particella 1074, subalterno 702)

L'abitazione [rif. Immagine 5] è individuata presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali:

Catasto dei Fabbricati Comune di Castelli Calepio (codice C079)

sezione urbana Tagliuno foglio 5 particella 1074 subalterno 703

categoria A/4: abitazione di tipo popolare classe 2

consistenza 4,5 vani sup. catastale 92 mq

rendita: Euro 169,66 sita in via Pedretti n. 131, piano primo.

Dati derivanti da: variazione del 22 agosto 2024, pratica BG0140376, per ampliamento, frazionamento, fusione e variazione di toponomastica (n. 140376.1/2024).

Coerenze dell'abitazione: da nord in senso orario, altra unità immobiliare (sub. 702); prospetto su altra unità immobiliare (sub. 702); vano scala di cui al sub. 701 e prospetto su bene comune non censibile (sub.701), salvo altro.

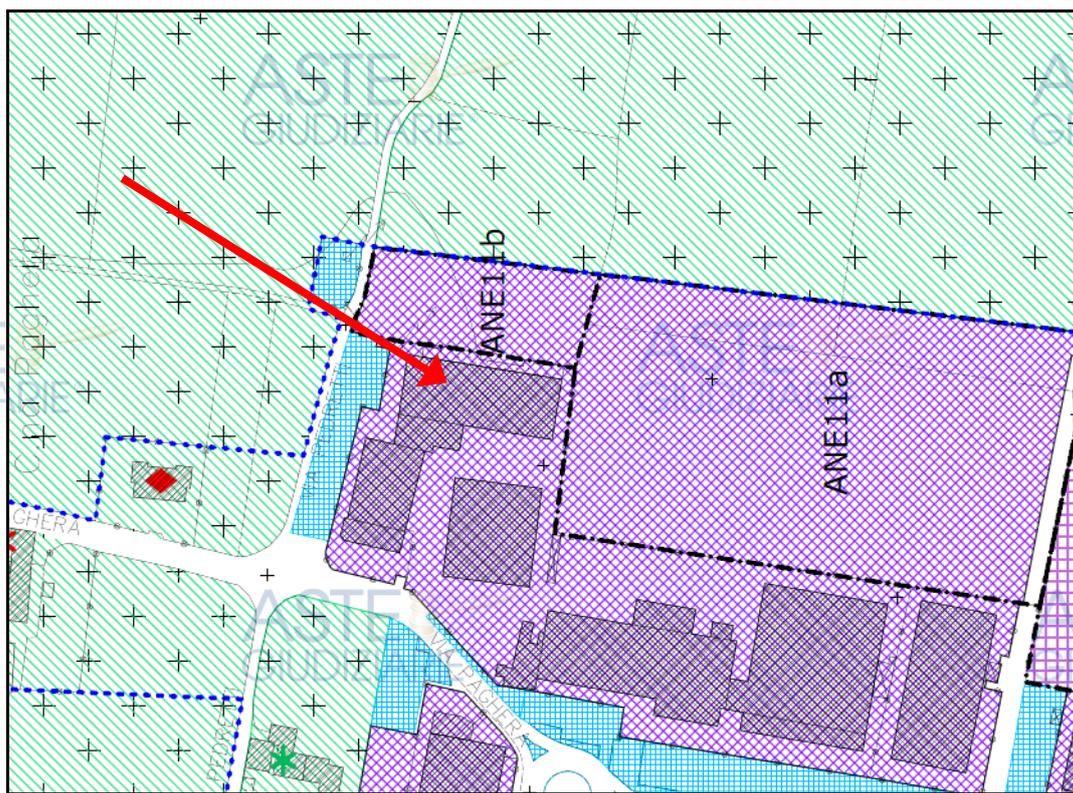
Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo		Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Comune di Castelli Calepio	
		Via Pedretti _____ civ. 131	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: TA Foglio: 5 Particella: 1074 Subalterno: 703	Compilata da: Locatelli Eros Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 3108
<p style="text-align: center;">PIANO PRIMO</p>			

5 – Scheda catastale dell'abitazione (particella 1074, subalterno 703)

I.3 – SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castelli Calepio (BG), per Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole, è la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 25 ottobre 2018, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 30 gennaio 2019 e divenuto efficace in data 06 marzo 2019 con la pubblicazione sul BURL n° 10 – Serie Avvisi e Concorsi [rif. Immagine 6].



6 – Estratto del Piano di Governo del Territorio

LEGENDA



D.1 ambiti produttivi e commerciali consolidati (art.35 NTA PdR)

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è inserito negli "Ambiti

produttivi e commerciali consolidati - D1", normati dall'articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

L'ambito comprende i lotti di medie e grandi dimensioni destinati ad attività produttive, ad attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica, comprese quelle non destinate alla vendita, capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

Nell'ambito sono ammesse le destinazioni d'uso produttiva, terziaria e residenziale.

Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali; sono ammessi solo alloggi del proprietario, del custode o del conduttore (massimo n.3 alloggi una tantum) con una Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) massima globale fino a mq 200, nel rispetto del rapporto di copertura di zona, purché la realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra S.l.p. residenziale e S.l.p. per attività produttive di 1/3. Gli eventuali frazionamenti dell'attività produttiva o delle unità abitative di pertinenza non ammettono l'individuazione di nuove unità abitative di pertinenza qualora le stesse siano già state realizzate a completamento del parametro ammesso.

È escluso l'insediamento di attività agricole.

Le ditte artigiane e industriali nelle zone di produzione tradizionale possono destinare una superficie fino al 15% della S.l.p. totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, direttamente afferenti all'attività principale.

È escluso l'insediamento di industrie a rischio di incidente rilevante (RIR).

Le aree azzonate ricomprese all'interno delle fasce di rispetto stradale sono da intendersi inedificabili e computabili unicamente ai fini edificatori

al di fuori della fascia stessa.

Per il lotto sono previsti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: indice di utilizzazione fondiaria massimo = 0,60 mq/mq; distanza dai confini e dalle strade = altezza/2, con un minimo di 5 metri (i volumi tecnici legati ad esigenze produttive potranno essere realizzati con distacchi dai confini di proprietà anche inferiori a metri 5, comunque entro il limite di metri 3,00); distanza tra fabbricati = altezza del fabbricato, con un minimo di 10 metri; rapporto di copertura = 60%; superficie permeabile = 15% della superficie fondiaria; altezza massima = 9 metri (sono esclusi dalla verifica dell'altezza massima i volumi tecnici quali ciminiera, silos, impianti di raffreddamento e simili).

Per i lotti edificati saturi alla data di adozione della Variante 2/2016, è ammissibile l'ampliamento una tantum della superficie coperta e della S.l.p. esistente per una quota massima del 10% nel rispetto della superficie permeabile. In tal caso il richiedente dovrà assolvere, a favore dell'Amministrazione Comunale, la prestazione per compensazione ambientale (ecologica preventiva) pari a 5 volte il contributo di costruzione.

Sono ammessi l'intervento edilizio diretto, il permesso di costruire convenzionato o il piano attuativo ove previsto.

Sono consentite nuove costruzioni nei lotti liberi e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

Nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione degli edifici esistenti, situati a ridosso delle zone residenziali, dovranno essere previste adeguate forme di mitigazione ambientale (fasce verdi, barriere

fonoassorbenti, etc., ...) in grado di migliorare la compatibilità con l'intorno.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli finalizzati all'insediamento delle nuove medie strutture di vendita sono realizzabili previo piano attuativo e in conformità alle disposizioni specifiche per il settore commercio; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.

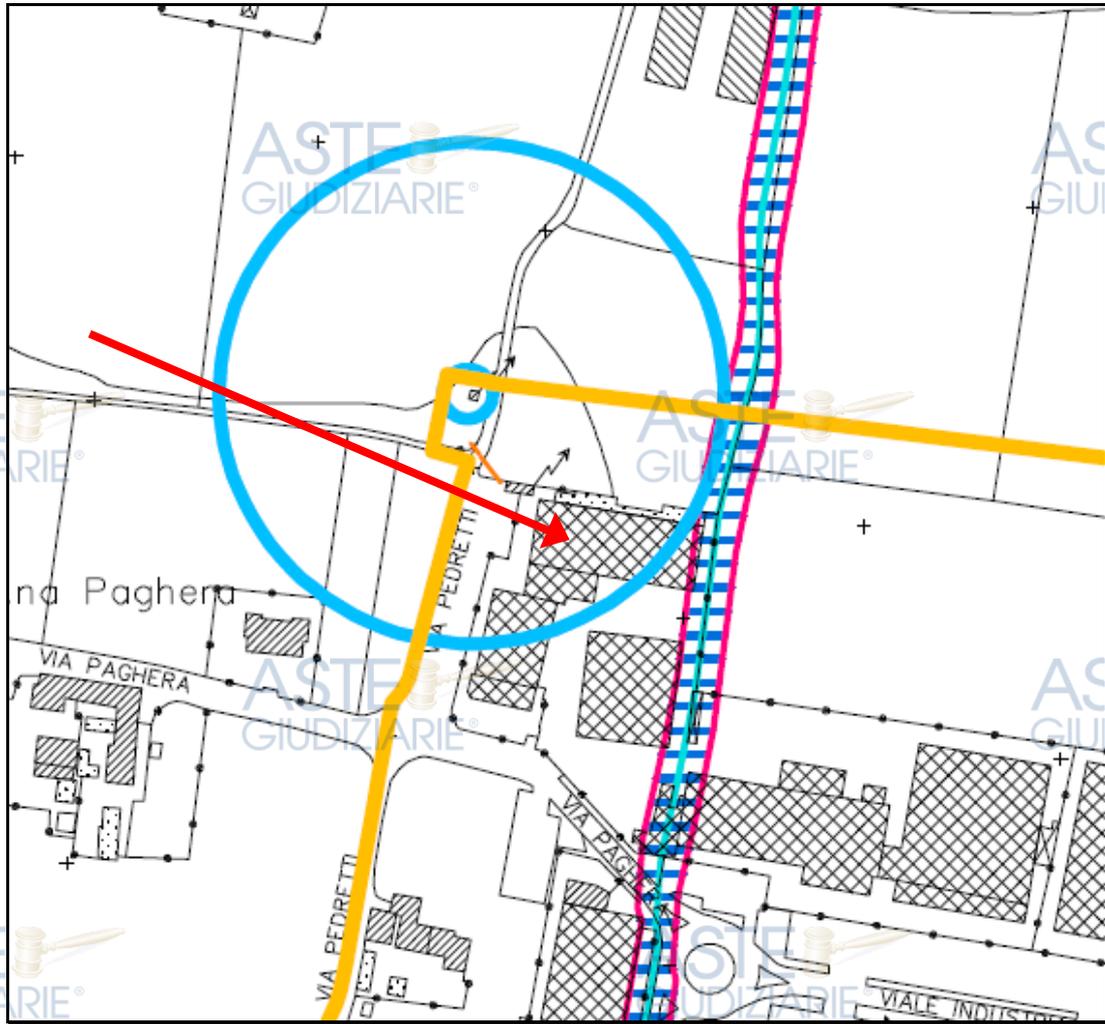
Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le zone commerciali, come disciplinato dal Piano dei Servizi.

Nell'ipotesi di mutamenti di destinazione d'uso che riguardino una parte degli immobili, le parti non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.

Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio vengono confermate.

Una porzione consistente del lotto è compresa nella fascia di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile, mentre la sola porzione di area posta ad est è compresa nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore, così come rappresentato nella tavola QC7 "Vincoli amministrativi vigenti" del Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Castelli Calepio [rif.

Immagine 7].



7 – Estratto del Piano di Governo del Territorio

LEGENDA

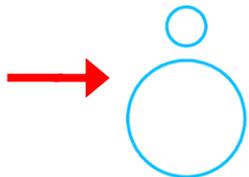
**AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI
AD USO IDROPOTABILE**

Area di protezione assoluta – 10 m

Area di rispetto da fascia cartografica

FASCE DI RISPETTO

Fasce di rispetto reticolo idrico minore



Situazione urbanistico – edilizia del complesso immobiliare

La situazione edilizia del complesso immobiliare è stata analizzata con riferimento ai documenti visionati presso il Comune di Castelli Calepio, alla documentazione edilizia fornita dalla stessa Società “Technymon Technology Europe S.P.A.” ed alle successive pratiche di sanatoria ed adeguamento predisposte.

Si evidenzia che il particolare sistema di archiviazione delle pratiche edilizie del Comune di Castelli Calepio non ha consentito di eseguire una dettagliata ricerca per “immobile” e/o per “nominativo”.

Inoltre, si segnala che alcuni dei documenti forniti dalla Società fallita, pur riportando i timbri di protocollo del Comune di Castelli Calepio non sono stati rinvenuti tra la documentazione messa a disposizione dall’Ufficio Tecnico dello stesso Comune.

Pertanto, l’elenco delle pratiche edilizie che verrà di seguito esposto ed analizzato potrebbe non individuare in modo esaustivo e completo tutti i procedimenti edilizi che hanno interessato l’immobile analizzato.

Tenuto conto di quanto sopra precisato, il complesso edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- “Concessione Edilizia con Contributo” n. 1447/2471 del 13 luglio 1989, Prot. Gen. n.2779, per la costruzione di un capannone.

Il “Collaudo Statico” delle opere in calcestruzzo armato è stato emesso dall’Ing. Silvio Brignoni in data 05 dicembre 1990 e depositato presso il Genio Civile di Bergamo il 13 dicembre 1990 – n. posizione 76851.

In data 27 aprile 1995 il Comune di Castelli Calepio ha rilasciato il

“Certificato di agibilità” n. 6362 per il complesso edilizio (capannone, uffici, locali accessori ed abitazione custode).

- “Concessione Edilizia” n. 13444, prot. n. 5388, del 21 settembre 1995, Prot. Gen. n.4025 per l’ampliamento del capannone esistente.

Il “Collaudo Statico” delle opere in calcestruzzo armato è stato emesso dall’Arch. Gianantonio Giazzi in data 18 dicembre 1995 e depositato presso il Genio Civile di Bergamo il 19 dicembre 1995 – n. posizione 124030.

In data 28 dicembre 1995 è stata depositata presso il Comune di Castelli Calepio la “Domanda del Certificato di agibilità” n. 18599 prot, inerente all’ampliamento del complesso edilizio;

con successiva comunicazione n. 170 prot. del 03 gennaio 1996, il Comune di Castelli Calepio ha richiesto la consegna di documentazione integrativa (tra cui la dichiarazione di conformità degli impianti, il certificato di prevenzione incendi, ecc.) ai fini del rilascio del certificato di agibilità. Alla data dell’accesso agli atti depositati presso il Comune di Castelli Calepio non è stata trovata alcun documento attestante l’avvenuto deposito di quanto richiesto.

- “Concessione gratuita per opere edilizie” n. 1981/2605 reg. costr., prot. n. 7273/89, del 21 maggio 1990, per la costruzione di una cabina elettrica.

- “Autorizzazione Edilizia” n. 8763, prot. n. 7731, del 04 giugno 1996, Prot. Gen. n.4475 per l’ampliamento della cabina di trasformazione esistente. Non è stato rinvenuto il relativo Certificato di “Collaudo Statico”.

- “Denuncia di Inizio Attività Edilizia” n. 15672 prot. del 29 settembre 2000 per formazione di soletta interna, ampliamento locali al piano primo e modifiche interne al piano.

- *“Denuncia di Inizio Attività Edilizia”* n. 10179 prot. del 22 giugno 2001, per variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 15672.

Presso il Comune di Castelli Calepio non sembrerebbero essere stati depositati il *“Collaudo Statico”* della struttura della soletta eseguita, né la richiesta di *Agibilità* dei nuovi locali creatisi al piano primo.

- *“Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)”* prot. n. 14700 del 26 ottobre 2022, per interventi di adeguamento e rimessione in pristino;

- *“Permesso di Costruire in Sanatoria”* n. 2022/2130/SUAP del 18 novembre 2022, per modifiche interne ed esterne eseguite in difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

Tra la documentazione depositata presso il Comune di Castelli Calepio sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità:

- *“Dichiarazione di conformità”* dell'impianto costituito da n. 2 moduli radianti da mt 9 per un totale di 58,13 Kw. La *“Dichiarazione”* è stata emessa dalla ditta *“Idraulica Delprato s.n.c. di Adriano Delprato & C.”* in data 30 novembre 1992.
- *“Dichiarazione di conformità”* per l'impianto di termo idraulico sanitario del 06 aprile 1993. La *“Dichiarazione”* è stata emessa dalla ditta *“F.lli Ravasio di Ravasio Giovanni & C. s.n.c.”*.
- *“Dichiarazione di conformità”* per cabina di trasformazione, quadro generale, impianto illuminazione, impianto forza motrice, impianto di messa a terra, sotto quadri vari. La *“Dichiarazione”* è stata emessa dalla ditta *“Bertoli Umberto”* in data 13 maggio 1993.
- *“Dichiarazione di conformità”* per impianto gas cucina e caldaia del

19 novembre 1996. La “Dichiarazione” è stata emessa dalla ditta “F.lli Ravasio di Ravasio Giovanni & C. s.n.c.”.

Successivamente, il Comune di Castelli Calepio ha rilasciato alle società Locafit, Himon s.r.l., Technymon s.r.l. e Sabrorazi s.r.l. il seguente titolo abilitativo:

- “Permesso di Costruire” n. 8698, prot. n. 9225, del 02 luglio 2008 (Prot. Gen. n. 8568) per la formazione di una pensilina da realizzarsi sui mappali 1073, 1074 e 7013.

- “Permesso di Costruire” n. 8859, prot. n. 2914, del 03 marzo 2009, per variante in corso d'opera al “Permesso di Costruire” n. 8698 sopra richiamato.

Il “Certificato di Collaudo” delle opere strutturali è stato rilasciato dall'Ing. Spadavecchia Alessandro in data 06 febbraio 2009 e depositato presso il Comune di Castelli Calepio in data 05 luglio 2011.

Alla data di accesso agli atti depositati presso il Comune di Castelli Calepio non è stata trovata la documentazione attestante la fine dei lavori di realizzazione della pensilina, né quella inerente alla richiesta di rilascio del relativo Certificato di Agibilità.

Gli immobili oggetto di analisi rientravano nella perimetrazione del Piano di Lottizzazione denominato “P.L. Nord Autostrada” le cui opere sono state autorizzate dal Comune di Castelli Calepio con “Concessione gratuita per opere edilizie” n. 2444 prot. rilasciata in data 29 maggio 1990, Reg. Costr.

n. 1987/2611.

Il “*Certificato di collaudo*” delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione sopra richiamato è stato rilasciato dal Geom. Salvatore Russo in data 10 dicembre 2001, con la sola esclusione delle opere di fognatura.

=====



I.4 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Entrambe le unità immobiliari (capannone ed abitazione) sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica.

La porzione immobiliare di cui al sub. 702 è inserita in classe energetica "F" con indice di prestazione pari a 448,28 kWh/mq*anno; attestato con codice identificativo 1606200019124 valido fino al 02/09/2034.

L'abitazione di cui al sub. 703 è inserita in classe energetica "F" con indice di prestazione pari a 201,92 kWh/mq*anno; attestato con codice identificativo 1606200019224 valido fino al 02/09/2034.

=====



I.5 – CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle dimensioni reali rilevate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisori interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata del fabbricato industriale (sub. 702) e dell'area esterna (parte del sub. 701) è determinata come da tabella che segue.

FABBRICATO INDUSTRIALE	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata
Laboratori	terra	1.570,00	1,00	1.570,00
Uffici / servizi	terra	190,00	1,50	285,00
Mensa / spogliatoio	primo	105,00	1,00	105,00
Pensiline	terra	165,00	0,40	66,00
Area esterna	terra	1.120,00	0,03	33,60
Totale superficie ragguagliata fabbricato industriale: mq				2.059,60
Cabina elettrica	terra	40,00	1,00	40,00

La superficie raggugiata dell'abitazione (sub. 703) e del vano scala comune (parte del sub. 701) è calcolata come da tabella che segue:

ABITAZIONE	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie raggugiata
locali abitabili	primo	94,00	1,00	94,00
vano scala	terra e primo	30,00	0,70	21,00
Totale superficie raggugiata abitazione:* mq				115,00

=====

I.6 – VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili produttivi di analoghe dimensioni e posti in zone equiparabili.

Per esprimere una corretta valutazione dei beni sono stati analizzati i seguenti elementi:

- prezzi riportati in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene;
- valori medi di stima propagati da pubblicazioni ed osservatori immobiliari;
- inserzioni pubblicitarie diffuse da agenzie immobiliari;
- informazioni di addetti operanti nel settore.

Ai valori medi di mercato così determinati sono stati applicati correttivi che tenessero conto delle caratteristiche degli immobili: il grado di finitura del fabbricato, lo stato di conservazione, la prossimità a centri di particolare interesse, l'importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, l'efficienza dei servizi e della viabilità della zona.

Si sottolinea che per la quotazione dei beni sono stati definiti i più probabili valori previsionali medi ordinari, che potranno discostarsi dal prezzo effettivamente negoziato in conseguenza di una reale trattativa, dipendente non solo dalle mutevoli e imprevedibili condizioni di mercato, ma anche da fattori soggettivi quale, ad esempio, la differente capacità negoziale delle Parti.

Nel proseguo sono state espone due differenti valutazioni: la prima legata ai valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti attuate nel libero mercato, la seconda strettamente vincolata alle peculiari condizioni della

vendita forzosa (che si riepilogano sinteticamente a titolo esemplificativo: le tempistiche limitate, le trattative condizionate dagli obiettivi della Procedura concorsuale, l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari, la repentina svalutazione dei beni in conseguenza del susseguirsi delle aste, le difficoltà di investimento ed il mancato immediato godimento del bene eventualmente acquisito, ecc.).

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Castelli Calepio (BG) e di alcuni comuni limitrofi, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili:

- tra i 500,00 ed i 600,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di immobili produttivi usati;
- tra i 500,00 e gli 850,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di immobili residenziali non recenti.

La definizione del valore unitario dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, periferica e distante dal centro del paese di Castelli Calepio, ma posta all'interno di un ampio insediamento produttivo ed adiacente ad una fondamentale via di comunicazione;
- il generale discreto stato di conservazione del bene;
- le dimensioni del bene, con spazi per laboratori ed uffici di media entità e facilmente adattabili alle attività produttive più diffuse nella zona;
- le difficoltà di attuazione di un'eventuale ipotesi di suddivisione dell'edificio in lotti funzionali (da venderli a più acquirenti) o comunque l'eccessiva onerosità di tale ipotesi, a causa della presenza di impianti tecnologici comuni, aree esterne da condividere e differenti necessità

dei possibili acquirenti;

- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi oggetto di procedure concorsuali e posti in vendita a prezzi ribassati.
- la presenza di un'abitazione ("alloggio del custode") all'interno del fabbricato, che verrà necessariamente venduta in unico lotto con il capannone, gravandone il valore di acquisto ma che di fatto, per posizione e conformazione, risulta poco appetibile all'interno del contesto produttivo;
- l'attuale stato di occupazione dell'immobile; l'eventuale acquirente si troverebbe con un immobile non disponibile nell'immediato.

Valutazione di mercato libero

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare il seguente più probabile valore commerciale per l'alienazione dei beni:

- 550,00 Euro per ogni mq di superficie ragguagliata produttiva/industriale;
- 600,00 Euro per ogni mq di superficie ragguagliata residenziale.

Per la cabina elettrica è definibile un importo unitario di alienazione "a corpo", pari ad Euro 5.000,00.

Il più probabile valore previsionale medio di possibile alienazione del complesso edilizio (Lotto 1), nel mercato libero, se privo di vincoli e formalità pregiudizievoli, è così determinato:

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.

superficie ragguagliata industriale x	Euro/mq	550,00	=	
mq 2.059,60	x	Euro/mq 550,00	=	Euro 1.132.780,00
cabina elettrica x	Euro	“a corpo”	=	Euro 5.000,00
superficie ragguagliata residenziale x	Euro/mq	550,00	=	
mq 115,00	x	Euro/mq 600,00	=	Euro 69.000,00

per un importo complessivo di Euro 1.206.780,00

Si precisa che non sono state eseguite indagini circa l'eventuale contaminazione del terreno.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa e riferiti ad immobili privi di formalità pregiudizievoli.

Valutazione di vendita forzata

Il valore dell'importo unitario di alienazione dei beni sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico però, qualora l'immobile venisse acquisito dal Fallimento, si tratterebbe di una “vendita forzata”; pertanto il relativo valore di vendita sarebbe definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare

LOTTO 1 - AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE IMMOBILIARE
BENI IMMOBILI IN CASTELLI CALEPIO (BG), FRAZIONE TAGLIUNO

l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno una/due aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 25%.

Il più probabile valore di alienazione dell'immobile nel mercato delle vendite giudiziali è indicativamente pari ad (Euro 1.206.780,00 x – 25% =)

Euro 905.085,00, arrotondato ad **Euro 905.000,00 (in lettere Euro novecentocinquemila/00).**

Si precisa che non sono state eseguite indagini circa l'eventuale contaminazione del terreno.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa e riferiti ad immobili privi di formalità pregiudizievoli.

=====

Si evidenzia che tutti i valori sopra esposti derivano dal complesso delle considerazioni contenute nel presente elaborato di perizia e devono intendersi rigorosamente associati a tutte le informazioni, considerazioni e precisazioni precedentemente esposte nella presente relazione e nei relativi allegati.

Tutte le valutazioni ed i giudizi a cui si è pervenuti, pertanto, non potranno essere utilizzati estrapolando parti della relazione dall'intero contesto, o per finalità diverse da quelle per le quali l'elaborato è stato scritto.

Per la comprensione dell'effettivo significato di tutti i dati qui sinteticamente riepilogati si rimanda, quindi, alle specifiche richiamate nei singoli capitoli e paragrafi di pertinenza.

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che le conclusioni contenute nella presente relazione devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni di seguito riepilogate:

- il presente elaborato peritale e la relativa stima, basati sulle verifiche effettuate e sul controllo della documentazione reperita, devono intendersi strettamente ed esclusivamente legati ai dati e alle informazioni ricevute, oltre che riferiti unicamente alle date in cui sono state effettuate le singole indagini;
- gli importi esposti, trattandosi di valori previsionali medi ordinari,

potranno anche discostarsi dal prezzo di effettiva negoziazione legata ad una eventuale reale trattativa, dipendente non solo dalle mutevoli e imprevedibili condizioni di mercato, ma anche e soprattutto da fattori soggettivi, quale, ad esempio, la differente capacità negoziale delle Parti;

- la probabilità di cessione dei beni è subordinata ad un'efficace attività pubblicitario / divulgativa, con possibilità di negoziazione del prezzo di vendita che, nel rispetto dell'esigenza di massimo profitto da garantire alla massa dei creditori, tenga conto anche dell'incidenza negativa dei costi fissi di gestione dei beni (es. manutenzioni, ecc.) qualora i tempi di cessione dovessero prolungarsi;
- per una proficua commercializzazione degli immobili, in ogni caso, dovrà essere garantita la possibilità di disporre di un ragionevole lasso di tempo, che consenta di condurre una trattativa equilibrata.

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti riguardanti la presente relazione.

Bonate Sopra (BG), 27 gennaio 2025

Il perito.

Geom. Eros Locatelli

=====

