

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale n. 163/2025 L.G.

"FAMOA S.R.L."

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

PERIZIA ESTIMATIVA

BENI IMMOBILI

Tecnico incaricato: Geom. Eros Locatelli

iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Bergamo al n. 3108

iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n. 63

C.F. LCTRSE72L04G856A - P.IVA 03827460167

con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)

telefono: 035 992621

email: eros.locatelli@gmail.com



TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

ASTE GIUDIZIARIE **INDICE**

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE **PREMESSA GENERALE**

ASTE GIUDIZIARIE 

I COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE – VIA LOUIS PASTEUR

Fabbricato industriale

Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 9059,

subalterni 701 e 702

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE **RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

PREMESSA GENERALE

Premesso che:

- con Sentenza del 12 novembre 2025, il Tribunale di Bergamo ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale della Società "FAMOA S.R.L." (cod. fisc./P. I.V.A. 01828200160) con sede legale in via Louis Pasteur n. 7/9 a Grumello del Monte (BG);
- con la medesima Sentenza è stato nominato Curatore della Liquidazione il Dott. Lorenzo Gelmini;

considerato che:

- il patrimonio della Società "FAMOA S.R.L." comprende un complesso edilizio a destinazione industriale ubicato in Comune di Grumello del Monte (BG) e alcuni beni mobili (oggetto di separata perizia di stima);
- il Curatore ha presentato istanza di nomina di un tecnico estimatore al fine di attribuire un valore ai beni costituenti il compendio della Società;
- il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore ad avvalersi della collaborazione del sottoscritto Geom. Eros Locatelli.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Eros Locatelli, eseguiti i sopralluoghi ed effettuati gli accertamenti ritenuti necessari, si dispone a relazionare in merito all'incarico assegnato.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

LIMITI DELL'INCARICO E PRECISAZIONI

Obiettivo del presente elaborato peritale è esclusivamente quello di attribuire un valore al seguente **bene immobile ubicato in Grumello del Monte (BG)** di proprietà della Società in liquidazione giudiziale "FAMOA S.R.L.":

COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE (BG) via Louis Pasteur n. 4/6						
CATASTO	SEZ. URB.	FG	PARTICELLA	SUB.	CATEG.	QUOTA DI PROPRIETÀ CATASTALE
Fabbricati		9	9059	701	D/7	Proprietà per 1/1
				702		Proprietà superficiaria per 1/1

Ai fini della definizione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di analisi, in data 12 marzo e 15 luglio 2026 si sono compiuti i sopralluoghi finalizzati all'individuazione dei beni, all'accertamento del loro stato di fatto, nonché alla verifica delle condizioni di conservazione e dello stato di possesso. Nel medesimo periodo sono stati altresì effettuati gli accessi presso i competenti Pubblici Uffici al fine di acquisire tutta la documentazione e svolgere gli accertamenti necessari.

In una prima fase sono state predisposte le informazioni di carattere generale relative al complesso immobiliare nel quale sono inseriti i beni oggetto di valutazione, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- identificazione e descrizione generali;
- definizione della proprietà e della provenienza;

PREMESSA GENERALE

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.
Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni
Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

- esposizione della situazione urbanistica generale;
- elencazione dei vincoli e degli oneri giuridici.

Successivamente è stata condotta un'analisi specifica e dettagliata di ciascuna unità immobiliare.

Le operazioni peritali si sono, quindi, articolate nelle seguenti attività, illustrate nei paragrafi dedicati ai singoli beni:

- identificazione catastale;
- descrizione;
- stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici;
- conformità urbanistico-edilizia;
- certificazione energetica/certificato di destinazione urbanistica;
- consistenza;
- valutazione.

0.1 Identificazione catastale degli immobili.

È stata verificata la corrispondenza catastale tra i beni oggetto di valutazione e la documentazione acquisita presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio di Bergamo.

0.2. Descrizione dei beni.

L'individuazione degli immobili è stata effettuata mediante sopralluoghi in loco, nel corso dei quali sono stati accertati lo stato di fatto, le caratteristiche costruttive e materiche, il grado di conservazione e manutenzione, nonché l'effettiva consistenza delle unità immobiliari.

PREMESSA GENERALE

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

0.3 Verifica della proprietà e dello stato di possesso.

Le informazioni relative alla titolarità dei beni sono state acquisite mediante l'esame delle formalità di pubblicità immobiliare risultanti dagli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Lo stato di possesso degli immobili è stato accertato sulla base delle risultanze dei sopralluoghi, integrate dalle informazioni fornite dalla Società in liquidazione e dal Curatore.

0.4 Verifica della presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli.

L'accertamento della presenza di vincoli, oneri e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni è stato effettuato mediante la ricostruzione della loro storia giuridica, attraverso l'esame delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie relative al ventennio antecedente la sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale.

L'attività ha consentito di verificare l'eventuale sussistenza di pesi, oneri reali, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso o altri diritti reali, nonché di ogni ulteriore formalità suscettibile di incidere sul valore di mercato dei beni o sulla loro futura alienabilità.

0.5 Verifica della situazione urbanistica e della relativa conformità.

È stato verificato l'inquadramento urbanistico dei beni, con riferimento alla disciplina prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e all'eventuale presenza di convenzioni urbanistiche.

È stata inoltre verificata la conformità urbanistico-edilizia degli immobili mediante l'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune competente e il confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

0.6 Certificazione energetica e/o certificato di destinazione urbanistica.

I dati relativi agli eventuali *Attestati di Certificazione/Prestazione Energetica*, ove disponibili, sono stati acquisiti presso gli archivi informatici del Catasto Energetico di Regione Lombardia.

0.7 Determinazione della consistenza degli immobili.

La consistenza degli immobili è stata determinata sulla base delle risultanze catastali, degli elaborati progettuali reperiti e delle verifiche eseguite nel corso dei sopralluoghi. Nei casi in cui siano emerse difformità tra la documentazione disponibile e lo stato di fatto, sono stati effettuati gli opportuni rilievi e approfondimenti.

Le superfici così determinate sono state successivamente ragguagliate mediante l'applicazione di idonei coefficienti di ponderazione, in funzione della destinazione d'uso e dell'effettiva incidenza delle diverse porzioni immobiliari sul valore complessivo del bene.

0.8 Valutazione dei beni.

La determinazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata mediante l'analisi dei principali elementi estimativi disponibili, con particolare riferimento a:

- prezzi desunti da compravendite di immobili comparabili per tipologia, ubicazione e destinazione d'uso;
- valori di mercato ricavati da banche dati, osservatori e pubblicazioni specializzate;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

- offerte immobiliari pubblicizzate da operatori del settore;
- informazioni acquisite presso professionisti e operatori del mercato immobiliare locale.

I valori di riferimento così individuati sono stati successivamente adeguati mediante l'applicazione di opportuni correttivi, al fine di considerare le specifiche caratteristiche dei beni, quali il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la qualità della localizzazione, l'accessibilità, la dotazione di servizi, il contesto urbano e ogni ulteriore elemento ritenuto influente sulla formazione del valore.

Il valore così determinato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni alla data della stima e potrà differire dal prezzo effettivamente conseguibile in sede di vendita, in relazione all'andamento del mercato immobiliare, alle condizioni della negoziazione e ad altri fattori oggettivi e soggettivi che possono influenzare il perfezionamento della compravendita.

Nella determinazione del valore è stata inoltre applicata, in via prudenziale, una riduzione percentuale volta a tenere conto dell'assenza delle garanzie per vizi previste nella vendita ordinaria, nonché delle peculiarità connesse alla vendita nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Si precisa, infine, che la cessione dei beni oggetto della presente relazione, ove effettuata nell'esercizio d'impresa e ricorrendone i presupposti di legge, potrà essere assoggettata ad I.V.A. nella misura prevista dalla normativa vigente al momento della vendita.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

ALLEGATI

La documentazione richiamata nella presente relazione peritale e non materialmente allegata è consultabile presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, presso gli studi notarili che hanno rogato gli atti richiamati, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune competente per territorio.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

I COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE (BG) -
VIA LOUIS PASTEUR N. 4/6

Fabbricato industriale

**Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 9059,
subalterni 701 e 702**

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO

I.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

I.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

I.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

I.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

I.2.1 FABBRICATO INDUSTRIALE (SUB. 701 e 702)

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il bene oggetto di analisi è un complesso edilizio a destinazione industriale, di non recente realizzazione, ubicato a Grumello del Monte (BG), in via Louis Pasteur n. 4/6 [rif. Immagine 1.1.A].



1.1.A – Ripresa aerea del complesso industriale – fonte Google Maps

L'immobile è localizzato nella porzione periferica del territorio comunale, all'interno di un comparto prevalentemente destinato ad attività produttive e artigianali, caratterizzato dalla presenza di capannoni

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

industriali, insediamenti logistici ed edifici a destinazione residenziale. Il contesto urbanistico risulta consolidato e dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'area si sviluppa in un contesto morfologicamente pianeggiante, caratteristica favorevole sia per l'edificazione sia per la movimentazione delle merci e dei mezzi pesanti. Il lotto gode di una buona accessibilità veicolare grazie alla rete viaria locale, idonea al transito dei veicoli industriali e collegata ai principali assi di comunicazione sovracomunali.

Sotto il profilo geografico, il compendio dista circa 22 km dal centro della città di Bergamo e circa 70 km dal centro di Milano, collocandosi in una posizione strategica all'interno del sistema produttivo della Lombardia orientale.

Particolarmente rilevante, ai fini della valutazione immobiliare, risulta la prossimità all'Autostrada A4 Torino-Trieste, principale infrastruttura viaria del Nord Italia, che garantisce rapidi collegamenti con i principali poli economici e logistici regionali e nazionali. Il casello autostradale di Grumello-Telgate è ubicato a meno di 2 km dall'immobile, consentendo un'elevata accessibilità per il traffico commerciale e per la distribuzione delle merci.

L'Aeroporto Internazionale di Bergamo-Orio al Serio, uno dei principali scali nazionali per il traffico cargo e passeggeri, dista circa 20 km dal compendio, mentre l'interporto e i principali poli logistici della provincia risultano facilmente raggiungibili attraverso la rete autostradale.

Dal punto di vista economico-territoriale, il Comune di Grumello del Monte è inserito nel tessuto produttivo della Provincia di Bergamo, territorio caratterizzato da una consolidata vocazione manifatturiera, meccanica,

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

metalmeccanica, chimica e logistica. La presenza di un diffuso sistema di piccole e medie imprese contribuisce a sostenere la domanda di immobili produttivi, rendendo il mercato locale generalmente dinamico per le destinazioni industriali e artigianali.

In termini estimativi, la posizione dell'immobile può essere considerata favorevole in relazione alla destinazione d'uso produttiva, in ragione dell'elevata accessibilità, della vicinanza alle principali infrastrutture di trasporto e dell'inserimento in un comparto industriale consolidato, elementi che costituiscono fattori positivi ai fini della commerciabilità e del valore di mercato del bene.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione comprende fabbricati, aree scoperte di pertinenza esclusiva e manufatti accessori. Il complesso presenta una configurazione planimetrica articolata ed è composto da una porzione sviluppata su un unico livello fuori terra, caratterizzata da un'elevata altezza interna destinata prevalentemente ad attività produttive e di deposito, e da una porzione realizzata su due piani fuori terra, destinata ad uffici, servizi, locali accessori e spazi di supporto alla produzione [rif. Fotografie 1.1.B].

L'accesso al compendio avviene direttamente da via Louis Pasteur n. 4/6, mediante ingresso carrabile e pedonale, che consentono l'accesso sia ai fabbricati sia alle aree esterne di pertinenza, destinate prevalentemente alla movimentazione dei mezzi, al carico e scarico delle merci ed al parcheggio.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini



Prospetto est



Prospetto est



Prospetti sud e est



Prospetto sud



Prospetto ovest



Prospetto nord

1.1.B – Fotografie generali del capannone

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato presenta caratteristiche tipiche degli insediamenti industriali realizzati tra gli anni Settanta e Novanta. La struttura portante è costituita prevalentemente da elementi in calcestruzzo armato gettato in opera, con copertura sorretta da travi in calcestruzzo e soffitto costituito da tavelloni in laterizio. Le tamponature esterne sono realizzate in muratura e finitura esterna in laterizio a vista.

La copertura è costituita da lastre ondulate in fibrocemento che, in relazione all'epoca di costruzione, risultano presumibilmente contenere amianto, circostanza che dovrà essere verificata mediante specifica documentazione tecnica e/o idonee indagini. Sono inoltre presenti tettoie metalliche esterne con copertura in lastre ondulate di fibrocemento, per le quali non è stata accertata l'eventuale presenza di amianto.

I serramenti esterni sono prevalentemente realizzati con profilati metallici e vetro stampato del tipo "a C", tipologia largamente diffusa negli edifici produttivi dell'epoca; nel blocco uffici-servizi sono presenti serramenti in metallo e vetro e serramenti in pvc e vetro.

L'accesso carrabile è costituito da portone in metallo e vetro.

Le recinzioni sono costituite, sul fronte strada, da muretti in calcestruzzo sormontati da elementi metallici con cancello carrabile scorrevole e cancello pedonale a battente entrambi in metallo verniciato, mentre lungo il confine posteriore è presente una recinzione in rete metallica plasticata.

Le aree esterne di pertinenza risultano prevalentemente pavimentate in conglomerato bituminoso e sono idonee alla circolazione ed alla sosta di automezzi, nonché alle operazioni di carico e scarico. La pavimentazione presenta un normale stato di usura, con diffuse fessurazioni e rappezz

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

riconducibili all'età del manufatto ed all'intenso utilizzo.

Dalle informazioni disponibili risulta che il nucleo originario del fabbricato sia stato realizzato oltre cinquant'anni fa, mentre un ampliamento è stato eseguito alla fine degli anni Novanta (1997), determinando l'attuale consistenza del complesso.

Le finiture sono complessivamente di livello ordinario, tipiche degli immobili produttivi dell'epoca di costruzione, e comprendono pavimentazioni industriali in calcestruzzo nei reparti produttivi, pavimentazioni e rivestimenti ceramici nei locali di servizio, intonaci civili tinteggiati negli ambienti destinati ad uffici e servizi ed impiantistica realizzata secondo gli standard costruttivi dell'epoca.

Lo stato manutentivo generale del compendio risulta mediocre, evidenziando un livello di conservazione inferiore alla normale manutenzione ordinaria. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati fenomeni di degrado riconducibili principalmente all'età dell'immobile e alla limitata esecuzione di interventi manutentivi nel tempo.

In particolare si riscontrano diffuse macchie di umidità e infiltrazioni localizzate sulle murature interne, segni di deterioramento delle finiture superficiali, ossidazione di alcuni elementi metallici, usura delle pavimentazioni esterne e generale obsolescenza di parte dei componenti edilizi e degli impianti. La presenza della copertura in fibrocemento costituisce inoltre un elemento che potrà comportare futuri interventi di bonifica o sostituzione, con conseguenti riflessi sul valore di mercato del bene.

Nel complesso, l'immobile presenta caratteristiche costruttive coerenti con la destinazione produttiva e con il periodo di realizzazione, risultando

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

funzionalmente idoneo allo svolgimento di attività industriali e di deposito, pur richiedendo interventi di manutenzione e di adeguamento finalizzati al miglioramento dello stato conservativo e all'eventuale aggiornamento degli impianti e delle componenti edilizie maggiormente obsolete.

Il fabbricato in oggetto è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 9 del Comune di Grumello del Monte (BG) [rif. Immagine 1.1.B – Allegato 01].



1.1.B – Estratto di mappa catastale, foglio logico 9

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

Le unità immobiliari del complesso edilizio che verranno di seguito valutate sono individuate con i seguenti identificativi catastali [rif. *Tabella 1.1.C - Allegati 02 e 03*]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di		GRUMELLO DEL MONTE via Louis Pasteur n. 4/6		
Sez. urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cate- goria	Classe	Consistenza	Rendita
	9	9059	701	D/7			Euro 16.224,70
			702				Euro 90,90

1.1.C - Tabella degli identificativi catastali

Gli immobili verranno analizzati in dettaglio nel successivo capitolo 1.2.

Valutazione delle singole unità immobiliari.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

La Società "FAMOA S.R.L." con sede in Grumello del Monte (BG) dichiara di essere titolare delle unità immobiliari oggetto della presente valutazione secondo le quote ed i diritti riportati nella *Tabella 1.2.A*:

Catasto dei Fabbricati				Comune di	GRUMELLO DEL MONTE via Louis Pasteur n. 4/6	
Sez. urb.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria	Dritto	Quota
	9	9059	701	D/7	Proprietà	1/1
			702		Proprietà superficiaria	1/1

1.2.A – Tabella delle quote e dei diritti

Al fine di verificare la provenienza del compendio immobiliare, sono state eseguite consultazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, integrate con l'esame della documentazione storica e catastale resa disponibile dalla proprietà.

Le verifiche svolte hanno consentito di individuare una serie di atti di trasferimento, trasformazione societaria, fusione ed altri eventi giuridici che interessano il compendio immobiliare nel corso del tempo. Tuttavia, dall'analisi della documentazione acquisita sono emerse criticità, incongruenze e discontinuità documentali che non consentono di ricostruire con sufficiente certezza, completezza ed univocità la continuità

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

storico-giuridica delle vicende traslative e la corrispondenza tra gli immobili originariamente trasferiti e quelli oggi censiti.

In particolare, sono state riscontrate circostanze che richiedono ulteriori approfondimenti, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- apparenti incongruenze tra alcune trasformazioni e fusioni societarie e la titolarità degli immobili risultante dagli atti;
- riferimenti catastali modificatisi nel tempo attraverso numerosi frazionamenti, fusioni e variazioni non sempre agevolmente riconducibili alla situazione attuale;
- elementi documentali che appaiono non perfettamente coerenti con le risultanze catastali e con la documentazione successoria esaminata;
- necessità di ricostruire l'evoluzione catastale mediante l'analisi delle mappe storiche, dei tipi mappali, delle pratiche edilizie e dell'intera documentazione tecnica e notarile.

Pertanto, l'elenco degli atti riportato nel prosieguo della presente relazione deve intendersi quale mera ricognizione della documentazione reperita nel corso delle indagini effettuate e non costituisce, né può essere interpretato, quale attestazione della continuità delle trascrizioni, ricostruzione esaustiva della provenienza, certificazione della titolarità giuridica o equivalente relazione notarile ventennale.

L'accertamento definitivo della proprietà, della continuità delle trascrizioni, dell'effettiva consistenza dei diritti reali, nonché dell'assenza di ulteriori vicende traslative, dovrà essere effettuato prima dell'eventuale trasferimento immobiliare, mediante autonoma ed esaustiva attività di verifica ipotecaria e catastale.

Conseguentemente, la presente stima è stata sviluppata assumendo

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

quale riferimento la situazione proprietaria dichiarata dalla Società e quella risultante dalla documentazione catastale disponibile alla data delle indagini, restando espressamente esclusa qualsiasi responsabilità dello scrivente in ordine alla ricostruzione della titolarità giuridica del compendio immobiliare.

Di seguito si riportano, esclusivamente ai fini ricognitivi e senza pretesa di esaustività, i principali atti rinvenuti nel corso delle verifiche documentali, che hanno interessato il compendio immobiliare. L'elencazione non costituisce ricostruzione della continuità delle trascrizioni né attestazione della regolarità della provenienza:

- *Atto di compravendita* a firma del Notaio Enrico Rosso stipulato in data 20 giugno 1970 al n. 17839 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 09 luglio 1970 ai nn. 11627/9261.

Con tale atto i sigg. [REDACTED]

Giovanni hanno acquistato dai sigg. [REDACTED]

porzioni di terreno identificate al Catasto Terreni con le particelle 138/b di 240 mq e 455/c di 3.940 mq, per un totale di 4.180 mq.

La parte acquirente si era obbligata a destinare a strada due strisce di terra ad est e ad ovest del lotto acquistato sulle quali si intendevano costituite servitù di transito pedonale e carrabile oltre che ad autorizzare la posa di tubazioni; tali pattuizioni sono state oggetto di modifica con il successivo atto trascritto in data 28 luglio 1979 ai nn. 16118/13632 con nota variata in data 25 ottobre 2005.

- *Atto di trasformazione di società* a firma del Notaio Carlo Leidi stipulato in

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

data 11 luglio 1975 al n. 26008 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 06 agosto 1975 ai nn. 13062/11361 [Allegato 23].

Con tale atto la Società irregolare (società di fatto) "FA.MO.A. di Manenti", costituita dai soci Manenti Umberto, Manenti Giancarlo e Manenti Giovanni, si è regolarizzata nella Società "FA.MO.A. dei F.lli Manenti s.n.c." con conseguente trasferimento a favore di quest'ultima dell'opificio industriale edificato sui mappali 138/b e 455/c.

- *Atto di compravendita* a firma del Notaio Enrico Rosso stipulato in data 02 luglio 1979 al n. 28470/9960 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 28 luglio 1979 ai nn. 16118/13632 con nota variata in data 25 ottobre 2005 [Allegato 21].

Con tale atto la società "FA.MO.A. dei F.lli Manenti s.n.c." ha acquistato dai sigg. [REDACTED] una striscia di area identificata al Catasto Terreni con la particella 3991 di 240 mq.

Le parti dichiarano di rinunciare e si esonerano reciprocamente dall'obbligo di costruzione di strada sul lato ovest del lotto distinto con i mappali 138/b e 455/c di cui agli atti trascritti il 09 luglio 1970 ai nn. 11627/9261 e 13 novembre 1971 ai nn./6615, con conseguente estinzione della servitù fermo restando il diritto di immissione delle tubazioni. Lungo le strisce di terreno acquistate corre una fognatura comunale a cielo aperto.

- *Atto di trasformazione di società* a firma del Notaio Francesco Frassoldati stipulato in data 28 ottobre 1982 al n. 59481 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 14 dicembre 1982 ai nn. 28045/23456 [Allegato 19].

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

Con tale atto la Società "FA.MO.A. dei F.lli Manenti s.n.c." si è trasformata nella Società "FAMOA S.p.A." con conseguente trasferimento a favore di quest'ultima dell'opificio industriale identificato al Catasto Fabbricati con la particella 3768 (edificato sui mappali 138/b e 455/c) con annessa striscia di terreno identificata al Catasto Terreni con la particella 3991 di 240 mq.

- *Atto di trasformazione di società* a firma del Notaio Francesco Frassoldati stipulato in data 13 novembre 1986 al n. 104999 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 31 dicembre 1986 ai nn. 33920/23035 [Allegato 17].

Con tale atto la Società "FAMOA S.p.A." si è trasformata nella Società "FAMOA s.r.l." con conseguente trasferimento a favore di quest'ultima dell'opificio industriale identificato al Catasto Fabbricati con la particella 3768 (edificato sui mappali 138/b e 455/c) con annessa striscia di terreno identificata al Catasto Terreni con la particella 3991 di 240 mq.

- *Atto di fusione* a firma del Notaio Francesco Frassoldati stipulato in data 13 dicembre 1988 al n. 123825 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 18 gennaio 1989 ai nn. 1750/1366 [Allegato 15].

Con tale atto la Società "FAMOA s.r.l." si è fusa mediante incorporazione con la Società "Partecipazioni industriali s.r.l." con conseguente trasferimento a favore dell'incorporante dell'opificio industriale identificato al Catasto Fabbricati con la particella 3768 (edificato sui mappali 138/b e 455/c) con annessa striscia di terreno identificata al Catasto Terreni con la particella 3991 di 240 mq.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

- *Atto di compravendita* a firma del Notaio Alfredo Coppola Bottazzi stipulato in data 10 marzo 1989 al n. 16429 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 22 marzo 1989 ai nn. 8517/6199 [Allegato 14].

Con tale atto la società "FAMOA s.r.l." ha acquistato dalla Società "Immobiliare Edilcom s.r.l." l'appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni con la particella 5042 (ex particella 453/c) di 230 mq e con la particella 5040 (ex particella 4271/c) di 90 mq.

La società venditrice si è riservata a favore della sua rimanente proprietà l'intera volumetria edificabile delle aree cedute.

- *Atto di compravendita* a firma del Notaio Giovanni Vacirca stipulato in data 12 dicembre 2014 al n. 146205 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 23 dicembre 2014 ai nn. 47713/33794 [Allegato 12].

Con tale atto la società "FAMOA s.r.l." ha acquistato dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] immobile identificato al Catasto Terreni con la particella 9063 (ex particella 3872/a) di 525 mq.

La parte alienante ha garantito la piena proprietà e disponibilità del bene venduto per averlo acquisito in data antecedente il ventennio e per successione della sig.ra [REDACTED]

con garanzia di libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli [Allegato 24].

Nella documentazione esaminata non è stato possibile riscontrare, allo stato degli atti acquisiti, un titolo idoneo a ricostruire l'origine della proprietà superficaria attualmente risultante in catasto, né la relativa

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

continuità dei trasferimenti. Analogamente, con riferimento all'atto di compravendita del 12 dicembre 2014, la documentazione esaminata evidenzia che il mappale successivamente identificato come particella 9063 non risulta espressamente ricompreso nella trascrizione della successione della sig.ra [REDACTED] richiamata quale titolo di provenienza nell'atto medesimo. Tali circostanze non sono state oggetto di ulteriori accertamenti nell'ambito del presente incarico estimativo e dovranno pertanto essere oggetto di specifica verifica e ricostruzione, mediante completo esame della documentazione ipotecaria, catastale, successoria e degli eventuali ulteriori titoli non resi disponibili allo scrivente.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

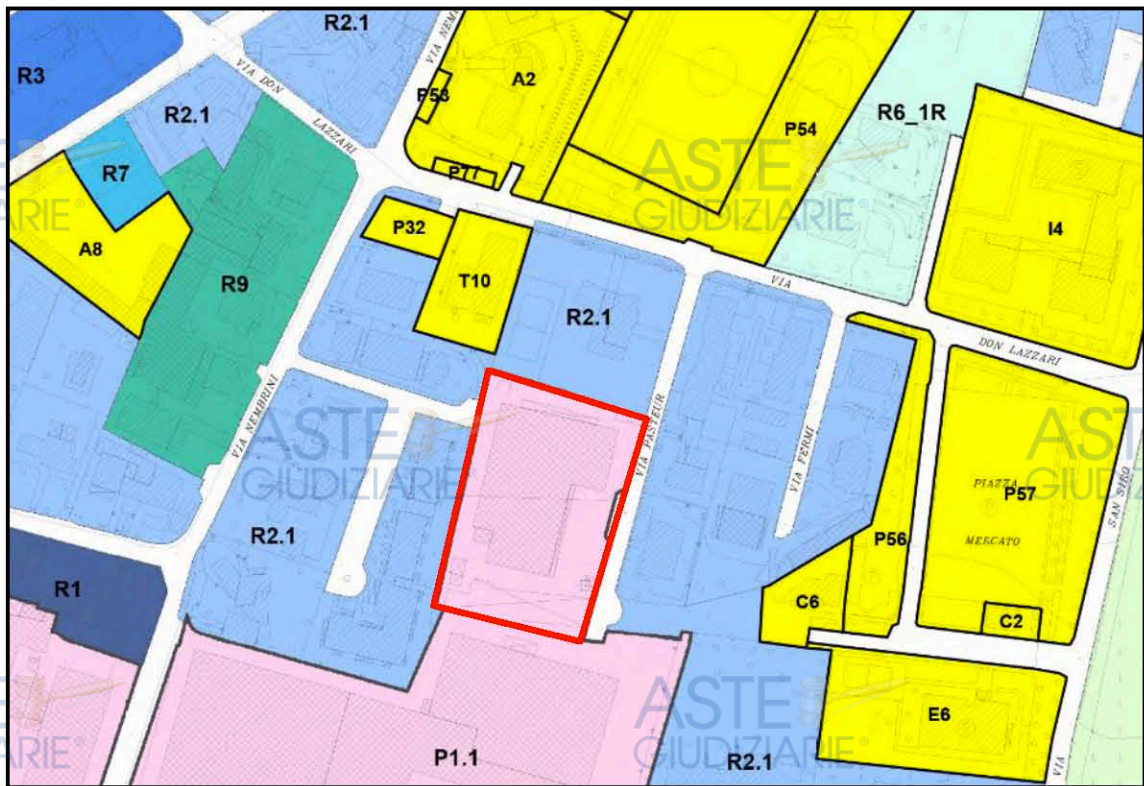
Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Grumello del Monte (BG), con riferimento al Piano delle Regole, è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 17/07/2023 e divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 42 del 18/10/2023 – serie avvisi e concorsi [rif. Immagine 1.3.A].



1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.
Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni
Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

LEGENDA

ambito urbanizzato

 P1_comparti produttivi di contenimento

Il complesso immobiliare è compreso nell'ambito urbanizzato produttivo di cui al comparto "P1.1_ comparti produttivi di contenimento intensivi", disciplinato dall'articolo 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Una limitata porzione ad est del lotto rientra tra le "strade-ambiti di viabilità".

All'interno dei comparti produttivi P1.1 insistono insediamenti prevalentemente destinati alla produzione, con attività artigianali ed industriali con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi:

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO			
comparti produttivi di contenimento intensivi			P1.1
Uf	indici di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,70 mq/mq
Rc	rapporto di copertura	%	50 %
Rp	Rapporto di permeabilità	%	15%
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *
H	altezza	mt	10,00 mt

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 143/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT		
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	+10%
Rc	rapporto di copertura	+10%
Rp	Rapporto di permeabilità	0
Ip	Indice di piantumazione	
H	altezza	0

*:Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- attività terziarie: attività commerciali quali esercizi di vicinato, ammessi nella misura massima di uno per proprietà; attività direzionali quali complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio; attività di servizio alle imprese di carattere innovativo quali servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità;
- attività industriali e artigianali: fabbriche e officine inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, uffici amministrativi e centri di servizio con una percentuale massima del 15% rispetto alla Superficie Lorda di Pavimento di competenza dell'attività; commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata nella misura massima di un esercizio di vicinato per attività e con una percentuale massima del 15% rispetto alla Superficie Lorda di Pavimento di competenza dell'attività;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di Superficie Lorda di Pavimento (uno per attività); magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria, (compresi uffici strettamente connessi) ad esclusione di quelli relativi alle attività ad elevato impatto e rischio ambientale non ammesse dall'art. 22 delle Norme di attuazione; attrezzature per l'autotrasporto.

La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.

Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.

La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa. È consentita la realizzazione di strutture multipiano.

L'area è posta in zona a bassa sensibilità paesistica ed inserita in classe geologica 3 di fattibilità con consistenti limitazioni.

Per l'individuazione completa di vincoli e norme che regolano l'ambito si rimanda alla documentazione urbanistica del Comune di Grumello del

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.
Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni
Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

Monte.

Situazione urbanistico – edilizia del complesso immobiliare

A seguito di formale richiesta di "accesso agli atti" presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Grumello del Monte (BG), il suddetto Comune ha messo a disposizione alcuni documenti inerenti alle pratiche edilizie che hanno interessato il complesso oggetto di valutazione.

Il Responsabile del Settore Tecnico ha informato del fatto che, nonostante le ricerche compiute, non sarebbe possibile rintracciare le seguenti pratiche [Allegato 25]:

Licenza di Costruzione n.49/73, prot. n.2504 del 28 settembre 1973;

Concessione Edilizia n.46/73, prot. n.2088 del 02 luglio 1982;

Concessione in Sanatoria, prot. n.1559 del 30 marzo 1987.

Occorre inoltre rilevare che anche per alcune delle pratiche fornite, pur avendo pertinenza con l'immobile analizzato, alcuni dei dati di riferimento quali numeri di protocollo e date non trovano corrispondenza con i richiami contenuti in altri documenti.

Per tale motivo verranno di seguito considerate solo le seguenti pratiche edilizie che è stato consentito di visionare:

- "Licenza di costruzione" n. 963, protocollo n. 18/70, rilasciata in data 19 aprile 1970, per la nuova costruzione di capannone artigianale per la fabbricazione di mole abrasive [Allegato 26].

Il "Collaudo delle opere in cemento armato" è stato emesso in data 03 giugno 1982.

La domanda del "Certificato di agibilità" è stata presentata il 10 luglio

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

1981 ed il relativo *Certificato* è stato rilasciato in data 11 giugno 1982.

- “*Concessione Edilizia*” pratica n. 1996/1469, n. 96/3777 prot. gen., rilasciata il 12 giugno 1997, per l’ampliamento di capannone industriale [Allegato 27].

I relativi lavori sono iniziati il 12 febbraio 1998 e sono stati ultimati il 19 ottobre 1998.

Il “*Verbale di collaudo statico*” è stato emesso in data 21 ottobre 1998.

La richiesta del “*Certificato di agibilità*” è stata presentata il 26 luglio 1999 ma non è stato rinvenuto il relativo *Certificato* eventualmente rilasciato dal Comune.

- “*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*”, pratica n. EDI/2025/00042/SCIA, protocollo di presentazione n. 10037 del 10 giugno 2025 [Allegato 28], per la sanatoria delle seguenti difformità:

- realizzazione di opere atte alla creazione, modifica o chiusura di aperture e/o tramezzature interne, al fine della redistribuzione e/o modifica dell'utilizzo della superficie interna in uso all'attività utilizzatrice del fabbricato industriale in oggetto;

- creazione, modifica o chiusura delle aperture perimetrali poste su tutti i fronti del fabbricato industriale in oggetto, sempre nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dalla vigente normativa in materia;

- abbassamento della quota relativa al tetto del fabbricato ad uso industriale in oggetto, da m. 6,00 a m. 5,25, con mantenimento della medesima tipologia di struttura e finitura esterna.

A seguito di istruttoria, con nota prot. n. 14172/25, il Comune di Grumello comunicava i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza. Con successiva integrazione del 10 settembre 2025 (prot. n. 14693) veniva

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.
Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni
Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

presentata la documentazione integrativa richiesta e, in data 11 settembre 2025 veniva comunicata la chiusura positiva del procedimento di controllo relativo alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria in oggetto.

Nel fascicolo è inserito un ulteriore certificato di "Collaudo statico", diverso da quelli già menzionati con riferimento alle pratiche precedenti e datato 10 gennaio 1980.

La "Segnalazione Certificata per l'agibilità", pratica n. EDI/2026/00301/AGI è stata depositata il 27 ottobre 2025, al n. 17406 di protocollo [Allegato 29]; il Comune non ha segnalato l'eventuale esistenza di richieste di integrazione o comunicazioni di sospensione in merito a tale pratica.

Tra la documentazione consegnata dal Comune di Grumello del Monte non è stato rinvenuto alcun certificato di conformità degli impianti.

Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Grumello del Monte; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Come anticipato, il Responsabile del Settore Tecnico ha informato del fatto che, nonostante le ricerche compiute, non sarebbe possibile rintracciare alcune delle pratiche edilizie che hanno coinvolto il complesso edilizio [Allegato 25], non è stato pertanto possibile ricostruire la

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

continuità storica della situazione edilizia. Ai fini dei successivi accertamenti si potrà, quindi, solo fare riferimento al confronto tra quanto rilevabile in sito e la situazione sanata di cui alla recente pratica n. EDI/2025/00042/SCIA, esaminata, verificata e dichiarata chiusa con esito positivo dallo stesso Comune di Grumello del Monte.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo [Allegato 07], sono emersi i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni trattati:

- *Ipoteca volontaria* derivante da garanzia di mutuo di cui all'atto autenticato dal Notaio Antonio Sorgato in data 22 ottobre 1976, rep. n. 403/67, a favore di "Mediocredito Regionale Lombardo" e contro la Società "FA.MO.A. dei F.lli Manenti s.n.c.", iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 06 novembre 1976 ai nn. 21114/2555 [Allegato 22].

L'ipoteca non è stata rinnovata nell'ultimo ventennio.

L'ipoteca gravava sulle aree identificate al Catasto Terreni con le particelle 138/b di 240 mq e 455/c di 3.940 mq, sulle quali già insistevano fabbricati non ancora accatastati.

- *Ipoteca volontaria* derivante da contratto di finanziamento di cui all'atto autenticato dal Notaio Alfonso Ajello in data 06 maggio 1981, rep. n. 20002/4747, a favore di "Mediocredito Regionale Lombardo" e contro la Società "FA.MO.A. dei F.lli Manenti s.n.c.", iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 09 maggio 1981 ai nn. 12202/2205 [Allegato 20].

L'ipoteca non è stata rinnovata nell'ultimo ventennio.

L'ipoteca gravava sulle aree identificate al Catasto Terreni con le particelle 138/b di 240 mq, 455/c di 3.940 mq e 3991 di 240 mq, sulle quali

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

già insistevano fabbricati non ancora accatastati.

- *Servitù industriale* costituita con atto a firma del Notaio Enrico Rosso, rep. n. 35562 del 14 settembre 1984, a favore di “*Ente nazionale per l'energia elettrica – ENEL*” e contro la Società “*FAMOA S.p.A.*”, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 11 ottobre 1984 ai nn. 25031/20866 [Allegato 18].

La servitù per l'installazione di apparecchiature grava sul fabbricato adibito a cabina che sorge su porzione del mappale 455/c e su porzioni del medesimo mappale per passaggio di cavi interrati; su striscia di terreno del mappale 455/c è anche costituita servitù di passo pedonale e carraio per l'accesso al fabbricato di cui sopra ed alle aree percorse dalle condutture elettriche.

- *Ipoteca volontaria* derivante da contratto di finanziamento di cui all'atto autenticato dal Notaio Mario Donati in data 22 settembre 1988, rep. n. 58350/22077, a favore di “*Credito Bergamasco S.p.A.*” e contro la Società “*FAMOA s.r.l.*”, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 15 ottobre 1988 ai nn. 27908/5125 e variata in data 16 marzo 1999 [Allegato 16].

L'ipoteca non è stata rinnovata nell'ultimo ventennio.

L'ipoteca gravava sul capannone industriale identificato al Catasto Fabbricati con la particella 3768 (eretto sui terreni di cui alle particelle 138/b, 455/c e 3991).

- *Vincolo di inedificabilità* per ampliamento di capannone industriale sottoscritto con atto a firma del Notaio Mariafranca Nosari, rep. n. 54227 del 07 giugno 1997, a favore di “*Comune di Grumello del Monte*” e contro la Società “*FAMOA s.r.l.*”, trascritto presso la Conservatoria dei

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

Registri Immobiliari di Bergamo in data 18 luglio 1997 ai nn. 23600/18169

[Allegato 13].

Il vincolo grava sugli immobili identificati al Catasto Terreni con le particelle 5372, 5469, 3991, 5042 e 5040.

- *Ipoteca giudiziale* emessa dal Tribunale di Brescia in data 06 marzo 2025, rep. n. 909, a favore di “Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo Soc. Coop” e contro la Società “FAMOA s.r.l.”, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 12 maggio 2025 ai nn. 24728/4358 [Allegato 11].

Importo capitale Euro 129.794,97 – Importo ipoteca Euro 158.000,00.

L'ipoteca grava sugli immobili identificati al Catasto Terreni con le particelle 5040, 5042 e 9063.

L'iscrizione è collegata alla successiva formalità iscritta il 19 maggio 2025 ai nn. 26067/4623.

- *Ipoteca giudiziale* emessa dal Tribunale di Brescia in data 06 marzo 2025, rep. n. 909, a favore di “Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo Soc. Coop” e contro la Società “FAMOA s.r.l.”, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19 maggio 2025 ai nn. 26067/4623 [Allegato 10].

Importo capitale Euro 129.794,97 – Importo ipoteca Euro 158.000,00.

L'ipoteca grava sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati con la particella 3768 ed al Catasto Terreni con la particella 3991.

L'iscrizione è da intendersi in estensione alla precedente ipoteca giudiziale iscritta il 12 maggio 2025 ai nn. 24728/4358.

- *Ipoteca giudiziale* emessa dal Tribunale di Bergamo in data 02 aprile 2025, rep. n. 1957, a favore di “Linea Plastic s.a.s. di Ivan Guzzi e C.” e

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

contro la Società "FAMOA s.r.l.", iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 29 maggio 2025 ai nn. 28557/5071 [Allegato 09].

Importo capitale Euro 46.321,23 – Importo ipoteca Euro 50.000,00.

L'ipoteca grava sugli immobili identificati al Catasto Terreni con le particelle 5040, 5042 e 9063.

- Sentenza dichiarativa apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Bergamo in data 17 novembre 2025, rep. n. 325/2025, contro la Società "FAMOA s.r.l.", e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 05 dicembre 2025 ai nn. 67909/48590 [Allegato 08].

Come anticipato le formalità sopra elencate sono state ricavate dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo e dalla documentazione disponibile alla data delle indagini.

Pertanto, l'elencazione delle formalità riportata nel presente paragrafo deve intendersi effettuata sulla base delle risultanze delle ispezioni ipotecarie e delle corrispondenze catastali disponibili, senza che ciò costituisca attestazione della piena continuità delle trascrizioni, dell'esatta riferibilità di tutte le formalità agli immobili nella loro attuale consistenza catastale o della completezza della ricostruzione.

L'accertamento definitivo della corretta riferibilità delle formalità ai beni oggetto della presente stima e dell'effettiva situazione giuridico-reale del compendio dovrà essere demandato al Notaio incaricato dell'eventuale trasferimento, mediante specifica relazione e completa ricostruzione ventennale.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Sito internet Google Maps;
- Sito internet “PGTWEB – *sit integrato per la pianificazione comunale*”
archivio documentale Regione Lombardia;
- Comune di Grumello del Monte (BG) - Ufficio Tecnico;
- Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), ultimo semestre disponibile
1-2025;
- Listino dei prezzi degli immobili edito da F.I.M.A.A. Bergamo – anno 2025;
- Pubblicazioni pubblicitarie siti internet di numerose agenzie immobiliari operanti sul territorio.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

I.2.1 FABBRICATO INDUSTRIALE (SUB. 701-702)

I.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [Allegati 02 e 03]:

Catasto dei Fabbricati Comune di Grumello del Monte

Foglio 9 Particella 9059

Subalterno 701

Categoria D/7: fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Classe // Consistenza // mq Rendita: Euro 16.224,70

sito in via Louis Pasteur n. 4/6, piani terra e primo

Subalterno 702

Categoria D/7: fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Classe // Consistenza // mq Rendita: Euro 90,90

sito in via Louis Pasteur n. 4/6, piano terra

Annotazione: porzioni di unità immobiliari unite di fatto; rendita attribuita alle porzioni di unità immobiliare ai fini fiscali.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.
Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni
Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

Dati derivanti da:

- variazione del 24/10/2025, pratica n. BG0325915 in atti dal 27/10/2025 per ampliamento (n. 325915.1/2025);
- variazione del 24/10/2025, pratica n. BG0325916 in atti dal 27/10/2025 per unità afferenti edificate su area di corte (n. 325916.1/2025).

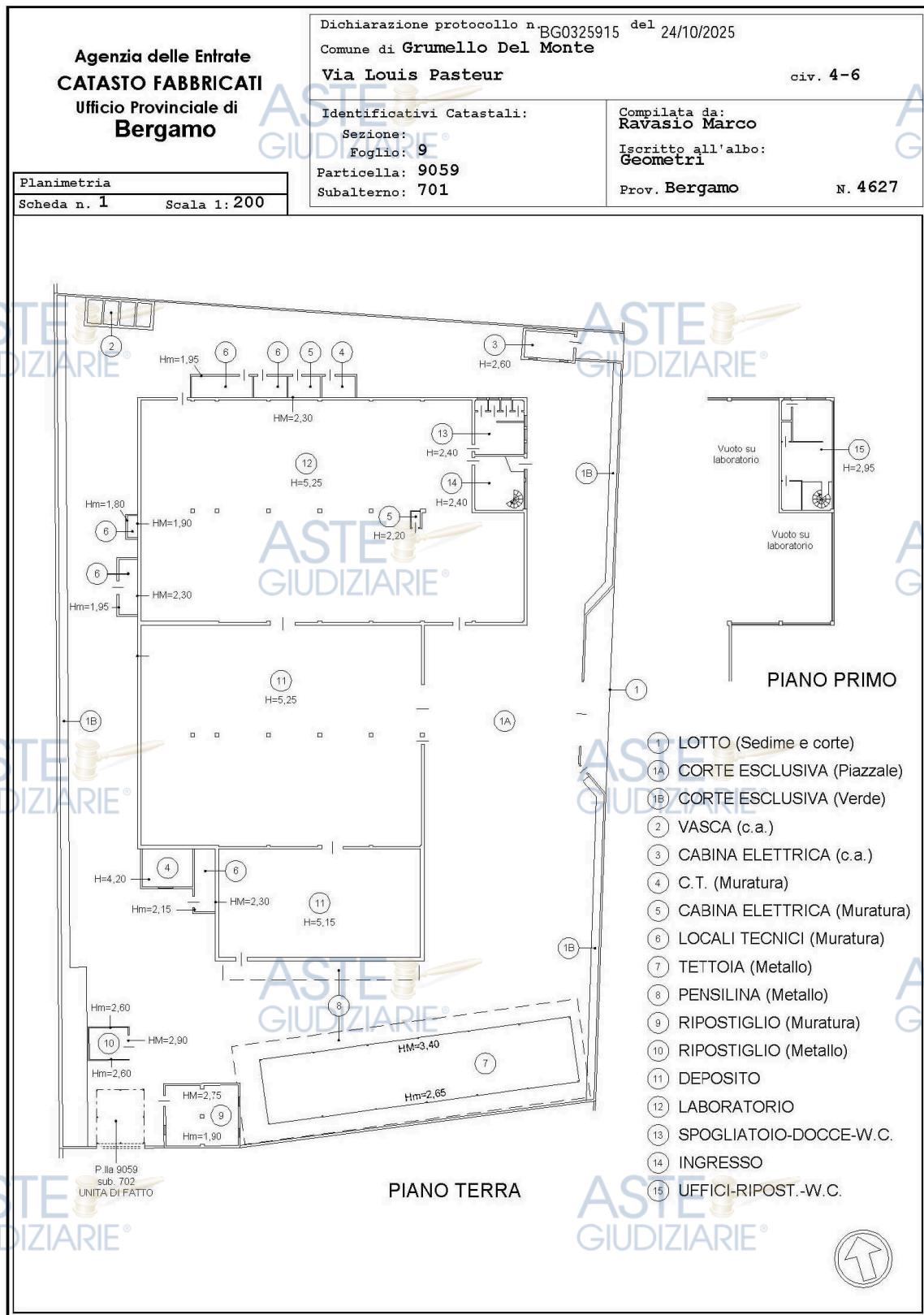
Coerenze delle unità immobiliari in unico blocco [rif. Immagini 2.1.A e 2.1.B – Allegati 04 e 05], da nord in senso orario: mappali 4271, 5370, 5627 e 9228; strada via Pasteur (mappali 6070, 3871 e 9064); mappali 6269, 452 e 5236; mappali 453 e 2488, salvo altro.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini



2.1.A – Scheda catastale dell'immobile – sub. 701

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo		Dichiarazione protocollo n. BG0325916 del 24/10/2025	
		Comune di Grumello Del Monte	
		Via Louis Pasteur	
		civ. 4-6	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 9 Particella: 9059 Subalterno: 702		Compilata da: Ravasio Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 4627	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200			

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 20/01/2026 - n. T82952 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

2.1.B – Scheda catastale dell'immobile – sub. 702

BENI IMMOBILI IN PROVINCIA DI BERGAMO
I - COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE – VIA LOUIS PASTEUR

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.
Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni
Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

Il confronto tra le planimetrie catastali [rif. Immagini 2.1.A e 2.1.B] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato generalizzate lievi difformità di tipo plani-altimetrico oltre all'omessa e alla diversa rappresentazione di alcuni dei manufatti posti nell'area esterna.

A titolo esemplificativo si segnalano:

- mancata indicazione della pensilina in lato nord, di un manufatto tecnico addossato al prospetto ovest, della vasca in calcestruzzo lungo il confine ovest e di un'ulteriore tettoia nella parte sud del lotto;
- diversa rappresentazione della vasca in calcestruzzo posta nella parte nord del lotto e di un fabbricato in muratura adiacente al ripostiglio realizzato lungo il confine sud.

Le differenze sopra elencate interessano l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 mentre l'ultima difformità (fabbricato in muratura) coinvolge parzialmente anche l'unità di cui al subalterno 702.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

I.2.1.b DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da un fabbricato produttivo ad uso artigianale/industriale, sviluppato su due livelli fuori terra, composto da un piano terra destinato prevalentemente ad attività produttiva e un piano primo destinato ad uffici e locali di servizio. I due piani sono collegati tra loro per mezzo di scala interna chiocciola.

Il complesso insiste su un lotto di forma irregolare ed è corredato da ampie aree esterne di pertinenza esclusiva, destinate a spazi di manovra, cortili e zone di servizio.

L'immobile presenta una distribuzione funzionale tipica dei fabbricati produttivi, con ampio spazio destinato alla produzione, aree dedicate allo stoccaggio, locali tecnici separati, servizi per il personale, zona uffici indipendente, ampie pertinenze esterne funzionali alle attività produttive.

Il reparto produttivo ha un'altezza interna significativa, idonea all'installazione di impianti e attrezzature industriali.

Il piano terra rappresenta la parte principale dell'immobile ed è destinato alle attività produttive. L'accesso avviene dalla corte esterna attraverso vari ingressi, dai quali si raggiungono sia i locali produttivi sia gli ambienti di servizio.

Gli ambienti del piano terra risultano così articolati:

- ampio laboratorio centrale destinato alle lavorazioni;
- grande deposito/magazzino comunicante con il laboratorio;
- locale spogliatoio;
- servizi igienici con doccia e WC;
- ulteriore blocco comprendente un ufficio/ingresso;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

- numerosi locali tecnici distribuiti lungo il perimetro del fabbricato;
- cabina elettrica in muratura;
- centrale termica;
- vasca tecnica;
- ripostigli in muratura ed in metallo;
- tettoie e pensiline.

Il piano primo è costituito da una porzione di fabbricato destinata prevalentemente ad uso direzionale.

Sono presenti locali ad uso ufficio e servizi.

L'altezza utile interna del deposito misurata sotto-tegolo è mediamente pari a circa 5,20 metri lineari ma sono presenti anche travi localmente più basse; per il blocco uffici l'altezza interna è variabile tra circa 2,40 e circa 2,95 metri lineari.

Il capannone è circondato da ampie aree esterne pertinenti di proprietà esclusiva:

- corte esclusiva pavimentata, destinata alla movimentazione dei mezzi, alle operazioni di carico e scarico e agli accessi al fabbricato;
- aiuola mantenuta a verde, posta lungo parte del confine del lotto;
- spazi di manovra lungo il perimetro dell'edificio;
- aree di servizio destinate agli impianti tecnologici.

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini



Deposito



Deposito



Deposito



Deposito



Laboratorio



Laboratorio

BENI IMMOBILI IN PROVINCIA DI BERGAMO
I - COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE – VIA LOUIS PASTEUR

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini



Servizi al piano terra



Ingresso



Uffici al piano primo



Uffici al piano primo



Tettoia



Ripostiglio

2.1.B – Fotografie del capannone

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

Nell'area esterna sono presenti alcune vasche e cisterne legate all'attività produttiva che si svolgeva nel fabbricato oltre che depositi di materiale di vario genere. Non sono state eseguite verifiche circa l'eventuale contaminazione dei terreni e, dato l'attuale stato di conservazione, non si può escludere che nel corso degli anni possano essere avvenuti sversamenti non controllati.

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'immobile:

Infissi interni: porte in legno, alcune con specchiatura in vetro.

Pavimenti interni: pavimento in calcestruzzo per il laboratorio, i depositi ed i locali produttivi in genere; pavimento in piastrelle per la maggior parte dei locali del blocco uffici-servizi.

Tramezzature: divisori interni in muratura intonacata e tinteggiata; presente rivestimento in piastrelle per i bagni.

Soffitti: tavelloni in laterizio a vista per i locali di produzione, in parte tinteggiati; soffitto intonacato e tinteggiato per i locali uffici e servizi.

Scala interna: scala di accesso al piano primo in metallo.

Impianti tecnologici:

- impianto elettrico;
- impianto di climatizzazione invernale con generatore di aria calda al servizio di una sola porzione dei locali produttivi; con caldaia e radiatori per il blocco spogliatoio-servizi e uffici;
- impianto di climatizzazione estiva con pompa di calore elettrica in facciata e sistemi di emissione a split per gli uffici.

Depositi e ripostigli esterni: struttura di varia tipologia, in parte in muratura

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

ed in parte in metallo.

Area esterna: pavimento in asfalto.

Tra la documentazione consegnata dal Comune di Grumello del Monte non erano presenti i Certificati di conformità degli impianti.

Per tutti gli impianti non sono stati accertati né l'effettivo funzionamento né la conformità.

Come anticipato nel paragrafo dedicato alla descrizione generale del complesso edilizio, le finiture sono complessivamente di livello ordinario e lo stato manutentivo generale risulta mediocre, con fenomeni di degrado riconducibili principalmente all'età dell'immobile e alla limitata esecuzione di interventi manutentivi nel tempo.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.
Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni
Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

I.2.1.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava inutilizzato e non sono state fornite indicazioni circa l'eventuale esistenza di contratti d'affitto o di comodato in corso.

=====

I.2.1.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "I.2.1.c Stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

1.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "Capitolo 1.1 Informazioni generali – paragrafo 1.1.3. *Situazione urbanistico edilizia*". Il fabbricato è stato realizzato a partire dal 1970 ed è successivamente stato oggetto di un ampliamento nell'anno 1998.

Come anticipato nei precedenti capitoli, il Responsabile del Settore Tecnico ha informato del fatto che, nonostante le ricerche compiute, non sarebbe possibile rintracciare alcune delle pratiche edilizie che hanno coinvolto il complesso edilizio [Allegato 25], non è stato pertanto possibile ricostruire la continuità storica della situazione edilizia. Ai fini dei successivi accertamenti si farà quindi riferimento al confronto tra quanto rilevabile in sito e la situazione sanata di cui alla recente pratica n. EDI/2025/00042/SCIA, esaminata, verificata e dichiarata chiusa con esito positivo dallo stesso Comune di Grumello del Monte.

Da tale confronto sono emerse prevalentemente lievi difformità di tipo plani-altimetrico e di indicazione delle aperture e delle finiture, con contenute variazioni dimensionali compatibili con le attuali tolleranze edilizie.

Si evidenzia, però, che non è stata trovata alcuna pratica riferibile alla realizzazione di recinzioni, accessi carrabile e pedonale, centrale termica e cabina elettrica esterna, vasche e cisterne, pensiline realizzate lungo le facciate del fabbricato oltre che di tutti i manufatti (tettoie, pensiline, depositi) presenti lungo il confine sud del lotto.

Alcune delle difformità sopra evidenziate sono sanabili con predisposizione

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.
Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni
Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

di pratica edilizia in sanatoria con contestuale asseverazione delle tolleranze costruttive da parte di tecnico abilitato.

Tenuto conto:

- della tipologia di edificio e della probabile modifica dell'attività insediata con conseguente venir meno della necessità di alcuni manufatti (es. vasche, cisterne, vani impiantistici, ecc.),

- del fatto che la maggior parte dei manufatti esterni è caratterizzato da un pessimo stato di conservazione e dalla probabile presenza di componenti contenenti amianto,

per le altre difformità segnalate potrà essere valutata l'opportunità di procedere ad un ripristino dello stato dei luoghi.

A titolo puramente preliminare ed indicativo si stima che i costi di sanatoria, comprensivi di spese tecniche, diritti ed oblazioni, interventi di ripristino siano indicativamente pari a circa Euro 40.000,00 oltre oneri di

Legge.

Ai fini delle successive valorizzazioni, a titolo prudenziale, la superficie attualmente occupata dai manufatti non autorizzati e per i quali è prevista la demolizione verrà equiparata quella dell'area esterna pertinenziale.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

I.2.1.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia è emersa l'esistenza di un *Attestato di Prestazione Energetica* riferibile all'immobile identificato con il sub. 701.

Il bene è classificato in classe energetica "D", con Indice di Prestazione Energetica globale non rinnovabile pari a 331,73 kWh/mq*anno. L'attestato è stato predisposto in data 27/10/2025 – codice identificativo 1612000013725.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

I.2.1.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con le indicazioni degli elaborati progettuali e con quanto effettivamente rilevato in sito.

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene 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 divisorii 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 delle unità immobiliari è pari a 2.427,60 mq,
calcolata come da tabella che segue:

Sub.	Categoria	Descrizione	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
701	D/7	Laboratorio e depositi	Terra	1.950,00	1,00	1.950,00
		Uffici/ ingresso	Terra	35,00	1,20	42,00
		Uffici	Primo	70,00	1,50	105,00
		Blocco servizi	Terra	35,00	1,00	35,00

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

Sub.	Categoria	Descrizione	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
701 e 702	D/7	Locali tecnici	Terra	100,00	0,50	50,00
		Area esterna (*)	Terra	3.070,00	0,08	245,60
Totale superficie ragguagliata:						2.427,60

(*): la superficie inserita è quella di cui alla S.C.I.A. in sanatoria del 2025; la maggiore superficie esistente per tettoie, pensiline, impianti e ripostigli è stata equiparata a quella dell'area esterna su cui insistono.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

I.2.1.h VALUTAZIONE

Al fine di pervenire a una stima attendibile dei beni, si è proceduto all'esame di una pluralità di fonti informative, tra cui: i valori risultanti da compravendite analoghe per destinazione, ubicazione e caratteristiche funzionali; le quotazioni medie desunte da studi di settore, pubblicazioni specialistiche e osservatori immobiliari; i prezzi indicati negli annunci promossi da operatori del mercato immobiliare; nonché le indicazioni fornite da professionisti attivi nel comparto.

Sulla base dei valori di mercato così individuati, sono stati introdotti opportuni aggiustamenti in relazione alle specificità degli immobili oggetto di valutazione, considerando in particolare il livello qualitativo delle finiture e degli spazi esterni, lo stato manutentivo, la vicinanza a poli di rilevante interesse, il grado di attrattività commerciale e sociale dell'area, oltre all'adeguatezza delle infrastrutture, dei servizi e della rete viaria.

La determinazione del valore dell'immobile di seguito riportata fa riferimento a stime medie previsionali di carattere ordinario, suscettibili di variazioni rispetto al prezzo effettivamente pattuito, in quanto quest'ultimo può risentire sia dell'andamento contingente del mercato sia di elementi soggettivi, quali, a titolo esemplificativo, la diversa capacità di negoziazione delle parti coinvolte.

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore delle unità immobiliari è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi e posti in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

di Grumello del Monte e di alcuni comuni limitrofi, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare consentono di individuare prezzi unitari medi variabili tra i 400,00 ed i 650,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata, per immobili produttivi non recenti posti in zone analoghe.

Nel caso specifico hanno inciso nella determinazione delle valorizzazioni i seguenti aspetti positivi:

- l'ubicazione dell'immobile in ambito produttivo consolidato nonché la prossimità a principali arterie viarie della zona, che garantiscono sufficiente accessibilità;
- il taglio dimensionale del fabbricato, compatibile con lo svolgimento della maggior parte delle attività artigianali esistenti nell'intorno e/o con l'utilizzo a deposito;
- la conformazione planimetrica modulare e regolare e la disposizione del complesso edilizio, che consentono un'eventuale suddivisione in porzioni indipendenti e funzionalmente autonome;
- la presenza di aree esterne pertinenziali utilizzabili per le operazioni di carico e scarico e per la sosta dei veicoli;
- le caratteristiche strutturali e l'altezza interna, tali da permettere una pluralità di possibili utilizzi compatibili con molteplici destinazioni produttive e logistiche;
- la flessibilità funzionale dell'immobile, che amplia la platea dei potenziali acquirenti nell'ambito del mercato di riferimento.

D'altro canto, la stima proposta ha tenuto conto anche delle seguenti condizioni negative:

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

- la vetustà della maggior parte delle componenti e la presenza di manufatti presumibilmente contenenti amianto, che comportano la necessità di interventi di riqualificazione;
- lo stato manutentivo complessivamente mediocre dell'immobile, che richiederebbe interventi immediati di ripristino;
- la dotazione impiantistica esistente, suscettibile di adeguamento alle normative vigenti ed alle esigenze dei potenziali utilizzatori;
- la limitata efficienza energetica dell'edificio, ascrivibile alle caratteristiche costruttive tipiche degli immobili produttivi realizzati in epoche non recenti.

Viste le caratteristiche dell'immobile ed i prezzi medi del mercato per tipologia di bene, il valore commerciale di probabile alienazione, per la quota della piena proprietà è stimabile in 500,00 Euro/mq.

Il valore degli immobili è quindi così determinato:

mq 2.427,60 x	Euro/mq 500,00	=	Euro 1.213.800,00
riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, per l'eventuale proprietà superficaria del sub. 702 e per l'immediatezza della vendita giudiziar			
		= -	Euro 182.070,00
spese di regolarizzazione edilizia		= -	Euro 40.000,00

per un importo complessivo di Euro 991.730,00

importo arrotondato Euro 990.000,00

oltre oneri di Legge, se libero da vincoli pregiudizievoli.

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

VUOTA

PAGINA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Eros Locatelli,

espletate le attività di accertamento e di verifica previste dall'incarico, esaminata la documentazione acquisita e svolti i necessari sopralluoghi, espone di seguito il riepilogo delle valutazioni del compendio immobiliare riconducibile alla società *Famoa s.r.l.*, formulate sulla base delle risultanze illustrate nella presente relazione.

N.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	VALORE DEL BENE
I COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE (BG) – VIA LOUIS PASTEUR		
1	FABBRICATO INDUSTRIALE (FG. 9, PARTICELLA 9059, SUB. 701)	€ 990.000,00
	FABBRICATO INDUSTRIALE (FG. 9, PARTICELLA 9059, SUB. 702)	
I) Comune di Grumello del Monte - TOTALE		€ 990.000,00

Gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa e per immobili liberi da formalità pregiudizievoli.

Si precisa che i valori sopra riportati costituiscono il risultato delle valutazioni sviluppate nel presente elaborato peritale e devono essere interpretati congiuntamente a tutte le informazioni, alle considerazioni, alle

CONCLUSIONI

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

ipotesi e alle precisazioni contenute nella relazione e nei relativi allegati.

Le valutazioni e i giudizi espressi non possono pertanto essere utilizzati disgiuntamente dal complesso dell'elaborato né estrapolati dal relativo contesto, né impiegati per finalità diverse da quelle per le quali la presente perizia è stata redatta.

Per la corretta interpretazione dei valori riepilogati si rinvia ai contenuti dei singoli capitoli e paragrafi della relazione, nei quali sono illustrati i presupposti, i criteri estimativi adottati e gli elementi posti a fondamento delle valutazioni formulate.

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

- la presente relazione peritale e le valutazioni in essa contenute sono formulate sulla base della documentazione acquisita, delle verifiche eseguite e delle informazioni disponibili alla data dei relativi accertamenti; eventuali fatti, circostanze o documenti successivamente emersi potranno comportare una revisione delle conclusioni espresse;
- i valori stimati rappresentano il più probabile valore di mercato alla data della stima e, in quanto tali, possono differire dal prezzo effettivamente conseguibile in sede di vendita, in funzione dell'evoluzione del mercato immobiliare, delle concrete condizioni della negoziazione e di ulteriori fattori oggettivi e soggettivi, tra i quali la diversa capacità negoziale delle parti;

CONCLUSIONI

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

- la concreta possibilità di alienazione dei beni è strettamente correlata all'efficacia delle attività di promozione e commercializzazione, nonché alla capacità di intercettare un'adeguata platea di potenziali acquirenti. Nell'ambito della procedura dovrà inoltre essere valutato il rapporto tra il perseguimento del miglior realizzo nell'interesse della massa dei creditori e l'incidenza dei costi di gestione e conservazione dei beni, qualora i tempi di vendita dovessero protrarsi;
- il conseguimento del più probabile valore di mercato presuppone, in ogni caso, la disponibilità di un congruo periodo di esposizione dell'immobile sul mercato, tale da consentire lo svolgimento di un'ordinaria attività di commercializzazione e di una trattativa condotta in condizioni di equilibrio tra le parti.

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

Bonate Sopra (BG), 17 luglio 2026

Il perito.

Geom. Eros Locatelli



TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

ALLEGATI

COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE – VIA LOUIS PASTEUR

- Allegato 01 – Estratto mappa 9059;
- Allegato 02 – Visura storica 9059-701;
- Allegato 03 – Visura storica 9059-702;
- Allegato 04 – Planimetria catastale sub. 701;
- Allegato 05 – Planimetria catastale sub. 702;
- Allegato 06 – Attestato di Prestazione Energetica sub. 701;
- Allegato 07 - Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 08 – Nota di trascrizione Sentenza del 05 dicembre 2025;
- Allegato 09 – Nota di iscrizione ipoteca del 29 maggio 2025;
- Allegato 10 – Nota di iscrizione ipoteca del 19 maggio 2025;
- Allegato 11 – Nota di iscrizione ipoteca del 12 maggio 2025;
- Allegato 12 – Nota di trascrizione del 23 dicembre 2014;
- Allegato 13 – Nota di trascrizione vincolo del 18 luglio 1997;
- Allegato 14 – Nota di trascrizione del 22 marzo 1989;
- Allegato 15 – Nota di trascrizione del 18 gennaio 1989;
- Allegato 16 – Nota di trascrizione del 15 ottobre 1988;
- Allegato 17 – Nota di trascrizione società del 31 dicembre 1986;
- Allegato 18 – Nota di trascrizione servitù del 11 dicembre 1984;
- Allegato 19 – Nota di trascrizione società del 14 dicembre 1982;
- Allegato 20 – Nota di iscrizione ipoteca del 09 maggio 1981;

CONCLUSIONI

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

- Allegato 21 – Nota di trascrizione del 28 luglio 1979;
- Allegato 22 – Nota di iscrizione ipoteca del 06 novembre 1976;
- Allegato 23 – Nota di trascrizione società del 06 agosto 1975;
- Allegato 24 – Nota di trascrizione successione del 17 luglio 2014;
- Allegato 25 - Attestazione Comune Prot. 0010132 del 22-06-2026-Pratica

non trovata;

- Allegato 26 - Licenza Costruzione n.963 del 19-04-1970;
- Allegato 27 - Concessione Edilizia n.1469 del 12-06-1997;
- Allegato 28 - S.C.I.A. in SANATORIA n.42 prot. 10037 DEL 10.06.2025;
- Allegato 28a - Integrazione SCIA;
- Allegato 29 - S.C.A. Agibilità prot. 17406 DEL 27.10.2025.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale FAMOA S.R.L. – n. 163/2025 L.G.

Giudice delegato: Dott. Luca Verzeni

Curatore: Dott. Lorenzo Gelmini

PAGINA
VUOTA