

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento n. 82/2017

TECHNYMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A.

Giudice delegato: **Dott.ssa Giovanna Golinelli**

PERIZIA ESTIMATIVA

BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE

PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE-COMMERCIALE

CASTELLI CALEPIO (BG), FRAZIONE CALEPIO

Tecnico incaricato: Geom. Eros Locatelli
iscritto all'Albo della provincia di Bergamo al N. 3108
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al N. 197
C.F. LCT RSE 72L04 G856A - P.IVA 03827460167

con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
telefono- fax: 035 992621
email: eros.locatelli@geopec.it

PAGINA VUOTA

INDICE

PREMESSA GENERALE

I IMMOBILI IN COMUNE DI CASTELLI CALEPIO (BG)

- Edificio residenziale con stalla ed autorimessa

Catasto Fabbricati – sezione CA – foglio 2

particella 223, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11

particelle 821, 880

Catasto Terreni – foglio 9

particelle 221, 229, 235

II IMMOBILI IN COMUNE DI CASTELLI CALEPIO (BG)

- Edificio ex scuola

Catasto Fabbricati – sezione CA – foglio 3

particella 746

III IMMOBILI IN COMUNE DI CASTELLI CALEPIO (BG)

- Edificio residenziale-commerciale con autorimesse

Catasto Fabbricati – sezione CA – foglio 3

particella 185, subalterni 62, 66, 69, 71, 72, 73, 74, 77, 79, 702,

708, 711, 715

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

IV IMMOBILI IN COMUNE DI CASTELLI CALEPIO (BG)

- Magazzino

Catasto Fabbricati – sezione CA – foglio 3

particella 187, subalterno 13

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

PREMESSA GENERALE

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);
- con la medesima Sentenza sono stati nominati Curatori della procedura la Dott.ssa Paola Orlandini, l'Avv. Enrico Felli ed il Dott. Elio Macario;

considerato che:

- il patrimonio della Società "Technymon Technology Europe S.P.A." comprende numerosi beni immobili, siti in Castelli Calepio (BG).
Nello specifico, trattasi di fabbricati produttivi, uffici, immobili residenziali, negozi, terreni ed una scuola, tutti ubicati a Castelli Calepio (BG);
- il Collegio dei Curatori Fallimentari ha presentato istanza di nomina di un perito estimatore al fine di attribuire un valore ai beni costituenti il compendio fallimentare;
- il Giudice Delegato, Dott.ssa Giovanna Golinelli, vista l'istanza di cui sopra, in data 02 novembre 2017 ha autorizzato il Collegio dei Curatori ad avvalersi della collaborazione del sottoscritto Geom. Eros Locatelli "... affinché provveda alla valorizzazione dei beni immobili di pertinenza fallimentare".

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.

LIMITI DELL'INCARICO E PRECISAZIONI

Obiettivo del presente elaborato peritale è esclusivamente quello di attribuire il più probabile valore di vendita ai **beni immobili** di proprietà della Società "Technymon Technology Europe S.P.A." con sede in viale Industria nn. 11/13 a Castelli Calepio (BG) – Cod. Fisc.: 03149780169.

In accordo con i Curatori della procedura fallimentare, tenuto conto della consistenza del patrimonio immobiliare della Società fallita, si è ritenuto opportuno procedere alla stesura di due distinte perizie immobiliari:

- la prima riferita ai soli beni immobili ubicati a Castelli Calepio (BG), frazione Tagliuno, viale Industria, via Paghera e via Pedretti, aventi destinazione prevalente di tipo produttivo ed oggetto di "Contratti di affitto di ramo d'azienda" ; tra questi, sono stati oggetto di analisi anche alcuni fabbricati in Leasing (contratto di locazione finanziaria immobiliare) per i quali la Società fallita "Technymon Technology Europe S.P.A." risulta solo utilizzatrice del bene;
- la seconda, invece, riferita a tutti gli altri immobili della Società "Technymon Technology Europe S.P.A.".

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Nella presente relazione verranno analizzati gli immobili produttivi siti in Castelli Calepio (BG), frazione di Calepio, di cui al primo dei punti sopra elencati:

COD	COMUNE	TIPOLOGIA	SEZ./FG.	MAPPALE	SUB	PROPRIETA'/ LEASING
I	CASTELLI CALEPIO (BG)	Fabbricati	CA/2	223	1	Proprietà
					2	
					3	
					4	
					5	
					6	
					11	
				821		
				880		
				Terreni		
9	229					
9	235					
II	CASTELLI CALEPIO (BG)	Fabbricati	CA/3	746		Proprietà
III	CASTELLI CALEPIO (BG)	Fabbricati	CA/3	185	62	Proprietà
					66	
					69	
					71	
					72	
					73	
					74	
					77	
					79	
					702	
					708	
					711	
					715	
IV	CASTELLI CALEPIO (BG)	Fabbricati	CA/3	187	13	Proprietà

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Ai fini della definizione del più probabile valore di mercato degli immobili analizzati, si sono compiuti diversi sopralluoghi per individuare i singoli beni, determinarne lo stato di fatto e definirne lo stato di conservazione e possesso. Negli ultimi mesi, sono stati compiuti gli accessi presso i Pubblici Uffici per attuare tutti gli accertamenti necessari.

Dapprima, sono state predisposte le indicazioni generali relative ai complessi immobiliari all'interno dei quali sono inseriti gli immobili oggetto di valutazione:

- descrizione generale ed identificazione catastale;
- definizione della proprietà, della provenienza e dello stato di possesso;
- esposizione della situazione urbanistica generale e verifica della conformità edilizia;
- elencazione dei vincoli e degli oneri giuridici;
- determinazione della consistenza;
- valutazione dei beni.

Successivamente, constatata l'effettiva opportunità di provvedere alla valutazione separata dei beni sulla base delle diverse caratteristiche degli stessi, si è provveduto ad eseguire una analisi puntuale e differenziata per ogni singola unità immobiliare o per gruppi omogenei di immobili.

0.1 Identificazione catastale degli immobili.

Sono state eseguite le verifiche di corrispondenza catastale tra i beni individuati e la documentazione reperibile negli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Uffici Provinciali del Territorio di Bergamo.

0.2. Descrizione dei beni.

L'individuazione degli immobili è avvenuta mediante sopralluoghi in loco, nel

corso dei quali sono state verificate le caratteristiche materiche, lo stato di fatto e conservazione e l'effettiva consistenza di ogni singolo bene.

0.3 Verifica della proprietà e dello stato di possesso.

Le informazioni inerenti la titolarità dei beni sono state desunte dalle trascrizioni reperibili presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare ed approfondite con la verifica degli atti forniti dalla Società Fallita.

Per la definizione dello stato di possesso dei beni, si è fatto riferimento, oltre che a quanto rinvenibile in sito, alle informazioni fornite dai Curatori del fallimento "Technymon Technology Europe S.P.A.".

0.4 Verifica della presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli.

L'accertamento della presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in capo alla Società "Technymon Technology Europe S.P.A." è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data della Sentenza di Fallimento, con la rilevazione e ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità di una futura e regolare alienazione.

0.5 Verifica della situazione urbanistica e delle relativa conformità.

Si è provveduto ad indicare la collocazione urbanistica dei beni, richiamando le principali norme previste per la zona dagli strumenti urbanistici e lo stato delle convenzioni urbanistiche in essere.

Per i singoli immobili sono state eseguite verifiche di conformità rispetto alla

situazione edilizia approvata, provvedendo a compiere accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato.

0.6 Certificazione energetica.

La ricerca di eventuali *Attestati di Certificazione/Prestazione Energetica*, è stata eseguita presso gli archivi informatici del Catasto Energetico di Regione Lombardia.

0.7 Determinazione della consistenza degli immobili.

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle risultanze catastali ed agli elaborati di progetto reperiti. In caso di difformità sono stati eseguiti approfondimenti in sito.

Le superfici così determinate sono state ponderate con l'applicazione di coefficienti che consentissero di rapportarle all'effettiva destinazione d'uso e quindi all'effettivo valore.

0.8 Valutazione dei beni.

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.

Per ogni singolo bene analizzato sono state esposte 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 forzata (che si riepilogano sinteticamente a titolo esemplificativo: le tempistiche limitate, le trattative condizionate dagli obiettivi della Procedura fallimentare, 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.).

Si precisa che l'eventuale vendita di tutti i beni analizzati, essendo effettuata nell'esercizio d'impresa, sarà soggetta ad I.V.A. nella misura stabilita dalla normativa in vigore al momento della vendita.

FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Castelli Calepio (BG) - Ufficio Tecnico;

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
- Sito internet "PGTWEB" – Regione Lombardia – SITO integrato per la pianificazione comunale.

ALLEGATI

Tutta la documentazione richiamata nell'elaborato peritale ed eventualmente non allegata è reperibile presso gli Uffici dell'*Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali* o presso le sedi dei Notai che hanno redatto le singole formalità richiamate o presso gli Uffici Tecnici del Comune in cui sono ubicati gli immobili.



- I.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE
- I.2 PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO
- I.3 SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CONFORMITA' EDILIZIA
- I.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- I.5 CONSISTENZA
- I.6 VALUTAZIONE

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

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

PAGINA VUOTA

I.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Descrizione del bene

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono un fabbricato residenziale con stalla, fienile, un'autorimessa ed adiacenti terreni, siti in via Provinciale Valle Calepio n. 41 a Castelli Calepio (BG), frazione Calepio [rif. Immagine 1.A].



1.A – Ripresa aerea del complesso edilizio

L'area è posta in zona periferica del Comune di Castelli Calepio (BG), nella

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

frazione di Calepio, ad una distanza di circa 2 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove si trovano i principali servizi e spazi pubblici della cittadina.

Il lotto si inserisce in un ambiente collinare, ad una distanza di circa 26 chilometri da Bergamo, di circa 36 chilometri da Brescia e di circa 77 chilometri dal centro della città di Milano.

L'area in cui è inserito il complesso edilizio si sviluppa non distante dalla "autostrada A4 – Torino-Trieste", che consente il rapido collegamento con i principali centri del nord Italia. I caselli di accesso di "Ponte Oglio" e di "Grumello-Telgate" sono posti a circa 6 chilometri dal fabbricato e sono agevolmente raggiungibili.

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

Il complesso edilizio, di antica formazione, è costituito da n. 3 corpi di fabbrica e da un ampio terreno:

- un fabbricato principale (particella 223) a destinazione residenziale;
- un edificio secondario (particella 821), posto a nord-est del fabbricato principale, con originaria funzione di stalla e fienile;
- un'autorimessa (particella 880) posto a sud-ovest del fabbricato principale;
- un'area mantenuta a verde (particelle 221, 229 e 235) che si sviluppa sul pendio posto a nord delle tre costruzioni sopra elencate.

Il fabbricato principale è costituito da tre piani fuori terra, occupati da stanze, cantine e magazzini, e da un piano sottotetto.

L'edificio della stalla con fienile si sviluppa per n. 2 piani fuori: al piano terra si trovano la stalla ed un portico; al piano primo uno spazio che si presume fosse originariamente utilizzato come fienile.

Il corpo accessorio dell'autorimessa è composto da un solo piano fuori terra.

Sono inoltre presenti alcune tettoie e manufatti che insistono sull'area di pertinenza del complesso edilizio.

L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso un cancello carrabile collegato a via Provinciale Valle Calepio, in corrispondenza del civico n. 41.

L'intero compendio si trova in stato di abbandono ed è caratterizzato da un pessimo stato di conservazione delle componenti, anche strutturali, che lo costituiscono. Per tale motivo non è stato possibile accedere all'interno della costruzioni e si è provveduto a rilevare esclusivamente quanto visibile dall'esterno e attraverso alcune aperture del piano terra *[rif. Fotografie 1.B]*.

Le caratteristiche costruttive dei fabbricati sono di tipo tradizionale:

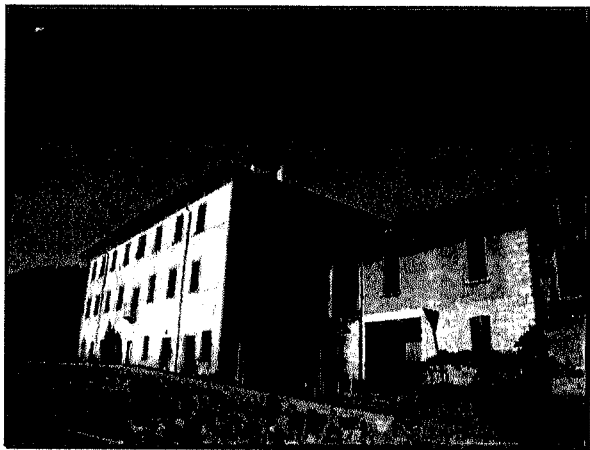
- il fabbricato principale è realizzato con muratura in pietrame e laterizio intonacati; struttura di copertura presumibilmente in legno con manto di copertura in tegole di laterizio tipo "marsigliese"; lattoneria in lamiera e parte dei pluviali in plastica; contorni, soglie e davanzali in pietra naturale; porte di accesso in legno; serramenti in legno e vetro, per alcune finestre presenti diverse tipologie di oscuranti (persiane in legno e tapparelle) ed inferriate di protezione; scale e balcone con parapetto in metallo; lastricati esterni in calcestruzzo; comignoli in fibro-cemento, presumibilmente contenente amianto;
- l'edificio con stalla e fienile è costituito da muratura in pietrame e laterizio a vista con elementi di irrigidimento in calcestruzzo; struttura di copertura presumibilmente in legno con manto di copertura in tegole di laterizio tipo "marsigliese"; serramenti, ove presenti, in legno o in ferro, privi di vetro, con inferriate di protezione; tettoie addossate al prospetto nord-ovest con struttura in legno e copertura in onduline di plastica e fibro-cemento, presumibilmente contenente amianto;
- l'autorimessa è costituita da muratura perimetrale in prisme; copertura piana

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

con sovrastante manto di guaina bituminosa; portone e serramenti in metallo e vetro.



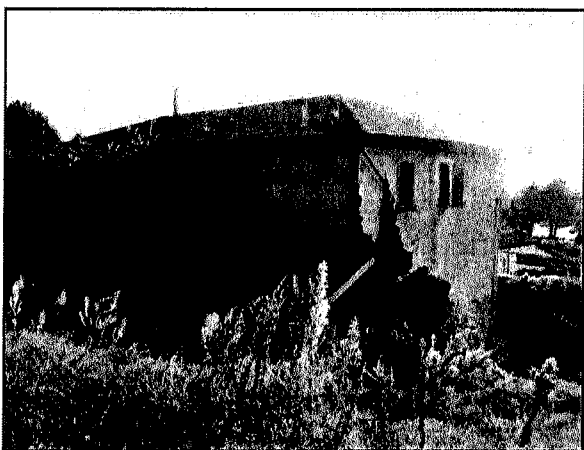
Vista sud ed est del complesso immobiliare



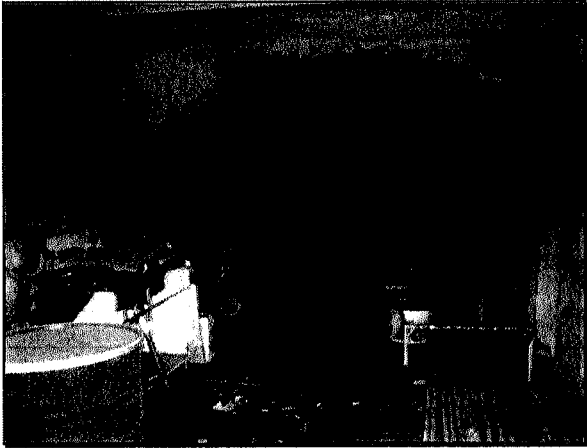
Vista sud-ovest del fabbricato principale



Prospetto sud-est del fabbricato principale



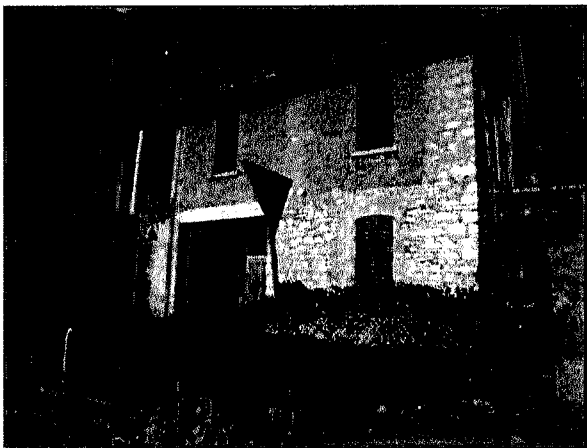
Vista nord-ovest del fabbricato principale



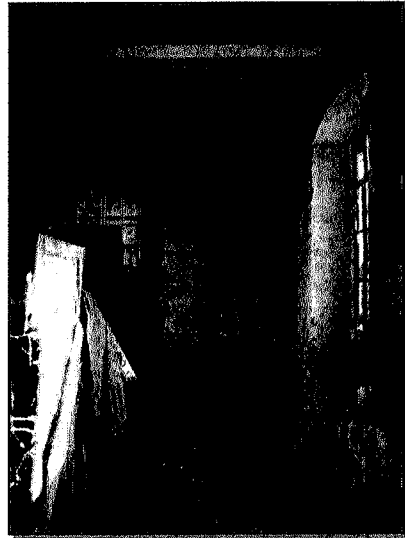
Locale interno posto al piano terra del fabbricato principale



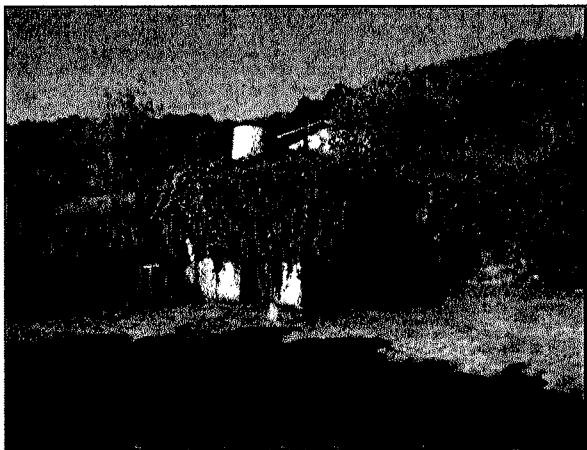
Locale interno posto al piano terra del fabbricato principale



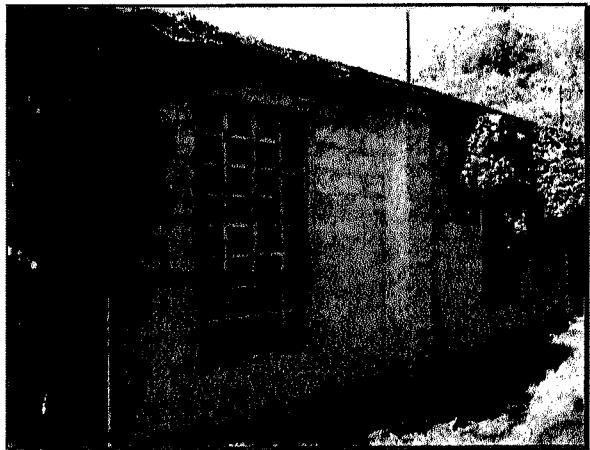
Prospetto sud-est del fabbricato identificato come stalla e fienile



Locale interno del fabbricato stalla/fienile



Prospetti sud ed est dell'autorimessa



Prospetto nord-est dell'autorimessa

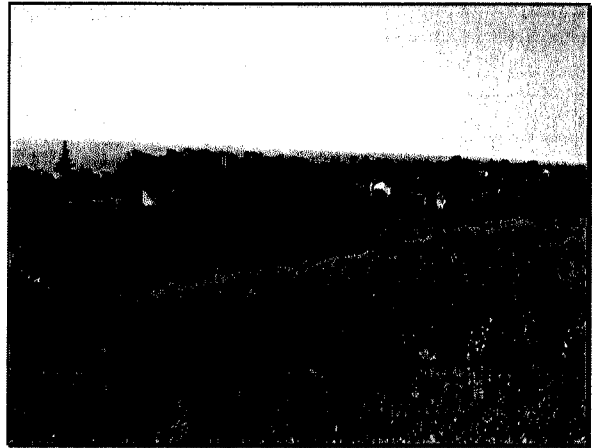
TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli



Vista dei terreni posti a nord dei fabbricati



Vista dei terreni posti a nord dei fabbricati e prospetto nord-ovest del complesso edilizio

1.B – Fotografie generali del complesso immobiliare

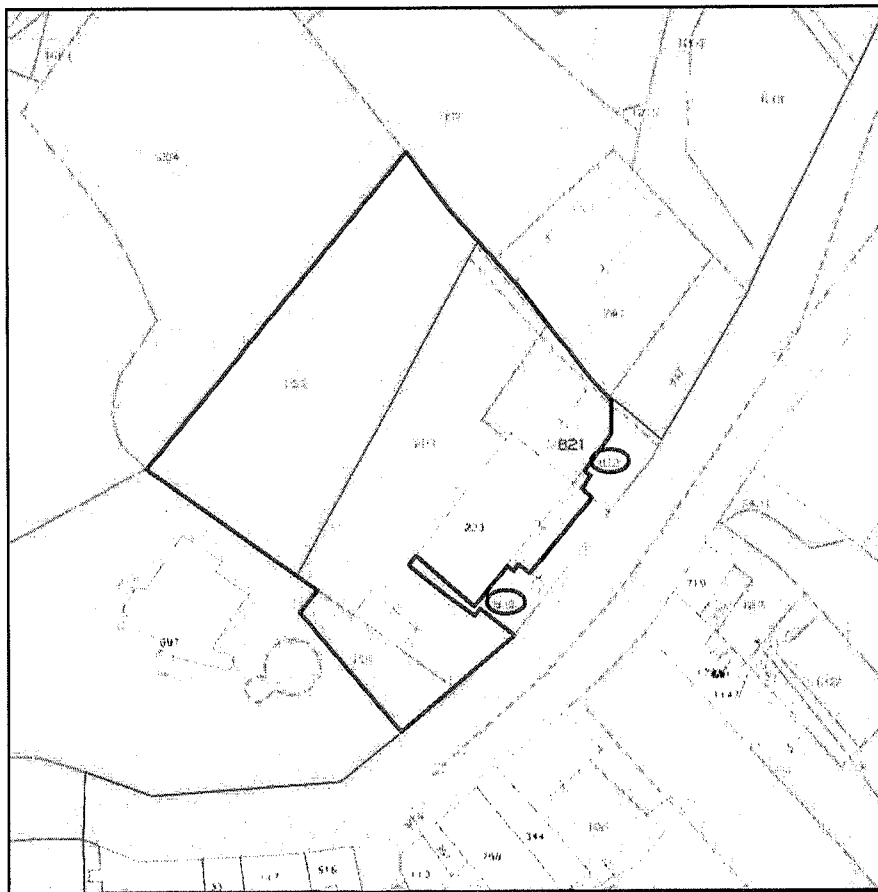
TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Identificazione catastale

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 2 del Comune di Castelli Calepio, sezione censuaria Calepio [rif. Immagine 1.C – Allegato I-01]



TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

del fienile;

- mancata rappresentazione, in mappa e sulle planimetrie catastali, di un piccolo fabbricato presente in prossimità dell'accesso carrabile;
- mancata identificazione sulla mappa della particella 880 (autorimessa) del Catasto Fabbricati; in mappa l'autorimessa viene rappresentata un fabbricato annesso alla particella 229;
- in mappa rappresentazione, sull'area a sud dei fabbricati sopra analizzati, di una costruzione non presente in sito e di due mappali identificati con le particelle 820 e 822, rispettivamente "ente urbano" e "corte comune alla particella 821 ed enti urbani" [rif. Allegato I-02 e I-03]. Tali aree risultano interamente rappresentate anche sulla planimetria dell'immobile identificato con la particella 223 - sub. 6 e ivi individuate come "corte e passaggi comuni".

Le unità immobiliari che verranno di seguito valutate sono individuate con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.D]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di			CASTELLI CALEPIO (BG) via Provinciale n. 50 / via Frate Ambrogio n. 50		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
CA	2	223	1	A/5	2	1 vano	27 mq	Euro 34,60
CA	2	223	2	A/5	2	3 vani	84 mq	Euro 103,81
CA	2	223	3	A/5	2	2,5 vani	96 mq	Euro 86,51
CA	2	223	4	B/8	U	171 mc	76 mq	Euro 60,94
CA	2	223	5	A/5	2	2 vani	46 mq	Euro 69,21
CA	2	223	6	A/5	2	11 vani	342 mq	Euro 380,63
CA	2	223	11	A/5	2	4,5 vani	158 mq	Euro 155,71
CA	2	821		C/6	U	34 mq	34 mq	Euro 49,17
CA	2	880		C/6	U	29 mq	35 mq	Euro 41,94

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Catasto dei Terreni		Comune di			CASTELLI CALEPIO (BG), sezione di Calepio				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca		Reddito dominicale	Reddito agrario	
9	221		Vigneto	1		02 11	Euro 2,83	Euro 1,31	
9	229		Vigneto	1		11 90	Euro 15,98	Euro 7,38	
9	235		Vigneto	1		14 40	Euro 19,34	Euro 8,92	

1.D - Tabella degli identificativi catastali

Dati derivanti da:

- per la particella 223, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- per la particella 223, subalterno 11: variazione del 23/11/2015 per aggiornamento planimetrico, prot. n. BG0296140 in atti dal 23/11/2015 (n. 171075.1/2015);
- per le particelle 821 e 880: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- per la particella 221: atto pubblico del 04/02/2000, in atti dal 31/03/2000 (n. 5870.1/2000);
- per le particelle 229 e 235: dati da impianto meccanografico del 01/06/1988.

Negli archivi informatizzati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, risultano depositate le seguenti planimetrie catastali dei singoli beni analizzati [rif. Immagini 1.E, 1.F, 1.G, 1.H, 1.I, 1.L, 1.M, 1.N, 1.O]:

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
Fallimento TECHNOMYON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. - N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Data presentazione: 12/10/1975 - Data: 20/04/2018 - n. T134473 - Richiedente: LCT RSE 72L04 G856A

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di CASTELLI CALEPIO in Pubblica - CALEPIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Provinciale di BERGAMO Scheda N. 107991

DATA INTERESTATA

DATA

colonna

H. 3.00

1° P.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATA DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE
DATA 13-11-23 1987-143	Nome della persona Sezione o Comune censuaria Indirizzo Numero di mappa Subalterno

Compilata dal Geom. Alfano

MANFRED

Inserita all'Albo dei Periti della Provincia di BERGAMO

data 1975

Firma

Data presentazione: 12/10/1975 - Data: 20/04/2018 - n. T134473 - Richiedente: LCT RSE 72L04 G856A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3 (297x420) - Formato stampa richiesto: A3 (297x420)
Unione planimetria in 2011

Catasto del Tribunale - Situazione al 20/04/2018 - Comune di CASTELLI CALEPIO (070) - S. S. (070) - Pagine: 2 - Particella: 223 - Subalterno: 01
VIA PROVINCIALE 16 - Bonate Sopra 1

1.E - Scheda catastale dell'immobile (particella 223, subalterno 1)

PERIZIA ESTIMATIVA LOTTO I
BENI IMMOBILI IN CASTELLI CALEPIO (BG), FRAZIONE CALEPIO

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Data presentazione: 30/12/2018 - Data: 20/04/2018 - n. TI 34475 - Richiedente: LCT RSE 72L04 G856A

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1934 N. 1552)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°
Comune Castelli Calepio Ditta U. P. Locatelli
Via Viale Ambrogio 283/2
Sopraelevato, nome, indirizzo del solo proprietario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1934 N. 1552)
COMUNE
di
Talloncino di riscontro
FOLIA
SCHEDA NUMERO
18557003

h 3.10
h 3.05
h 3.05
Primo Piano
Sopraelevato
Primo Piano
Sopraelevato

ORIENTAMENTO
N
SCALA 1:200
Compilata da
Prestini Giuseppe Cap.
Iscritto all'Albo dei
della Provincia di

Data 15-1-2018 Firma G. Locatelli
Giuseppe Locatelli

Data presentazione: 30/12/2018 - Data: 20/04/2018 - n. TI 34475 - Richiedente: LCT RSE 72L04 G856A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3 (297x420) - Formato stampa/richeste: A3 (297x420)
L'ultima planimetria in atti

Catasto del Fattori - Situazione al 30/04/2018 - Comune di CASTELLI CALEPIO (BG) - Sez. I (U. CA) - Foglio 2 - Particella 223 - Subalterno 2 -
VIA ITALIA AMBROGIO n. 20 piano 1

1.F – Scheda catastale dell'immobile (particella 223, subalterno 2)

PERIZIA ESTIMATIVA LOTTO I
BENI IMMOBILI IN CASTELLI CALEPIO (BG), FRAZIONE CALEPIO

- pagina I.13 -

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

1.G – Scheda catastale dell'immobile (particella 223, subalterno 3)

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

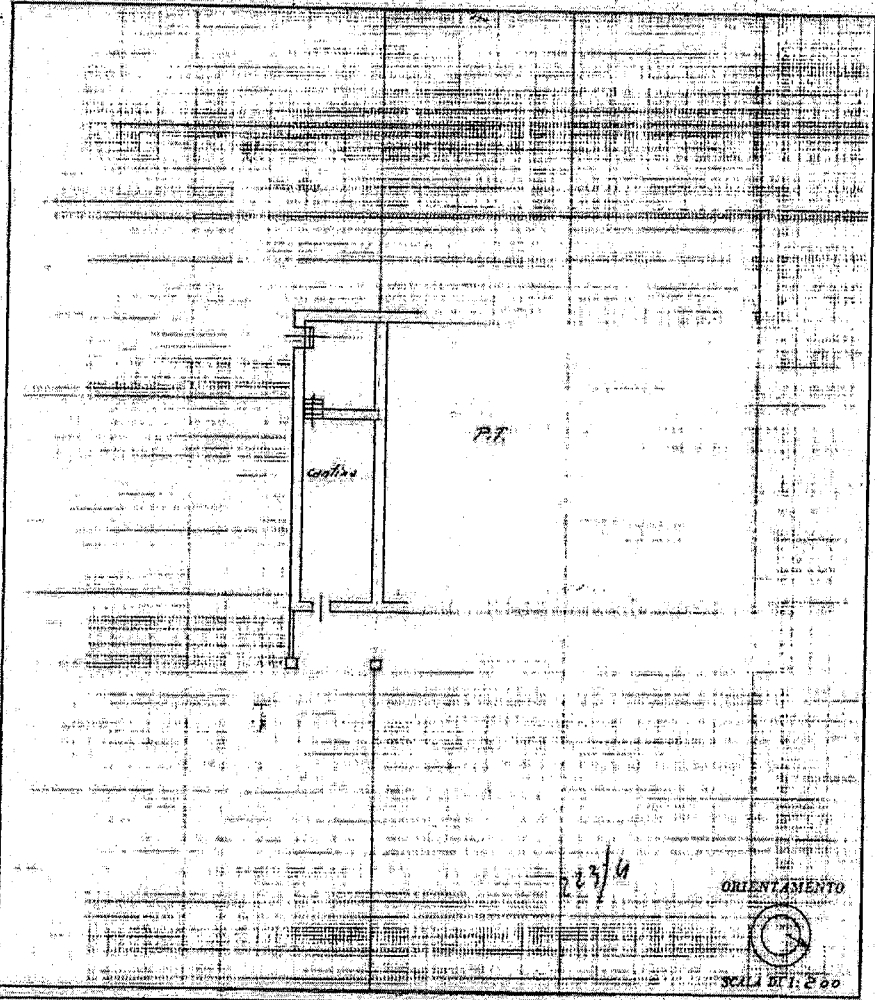
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Data presentazione: 01/01/2018 - Data: 20/04/2018 - n. T134479 - Richiedente: LCTRSI72L04G856A

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 60)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Castelli Calepio Via Pa. Amb. Calepio
Data: 20/04/2018
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esplorativo di Bergamo



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 20/04/2018
PROT. N°: 223/4

Compilata da: Geom. Umberto Mori
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Inserito all'Albo dei Geometri
della Provincia di Bergamo
DATA: 20/04/2018
Firma: Mori

Data presentazione: 01/01/2018 - Data: 20/04/2018 - n. T134479 - Richiedente: LCTRSI72L04G856A
Totale scontrino: 1 - Formato di acquisizione: A3 297x420 - Formato stampa richiesto: A3 297x420
Edina-planimetria in atti

Carato del Fabbrica - Situazione al 20/04/2018 - Comune di CASTELLI CALEPIO (BG) - S.n. 1/10 - Foglio 2 - Particella 223 - Subalterno 4
VIA BRATEMBROGIO n. 50 piano I.

1.H – Scheda catastale dell'immobile (particella 223, subalterno 4)

PERIZIA ESTIMATIVA LOTTO I
BENI IMMOBILI IN CASTELLI CALEPIO (BG), FRAZIONE CALEPIO

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. - N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Data presentazione: 30/12/2018 - Data: 30/04/2018 - n. T134481 - Richiedente: LCT RSE 72L04 G856A

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XIV 1035)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°
Comune Castelli Calepio Ditta
Via San Sebastiano

ACCERTAMENTO GENERALE DEL
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
PRODOTTO 13 APRILE 1939 - XIV 1035

COMUNE
di

Talco di ricalco
DELLA
SCHEDA NUMERO
4380435

AVVERTENZA: Il presente
documento deve essere conservato
come del dichiarante sulla plan-
imetria (firmata) in un luogo
sicuro e deve essere conservata
con la planimetria (firmata) in un
luogo sicuro e deve essere
conservata con la planimetria
in un luogo sicuro e deve
essere conservata con la
planimetria in un luogo sicuro.

Proprietà del lotto indicata
Prima
Seconda
Terza
Quarta
Quinta
Sesta
Settima
Ottava
Nona
Decima
Undicesima
Dodicesima
Tredicesima
Quattordicesima
Quindicesima
Sedicesima
Dedicesima
Ottantesima
Novesima
Centesima

ORIENTAMENTO

Scala 1:200

Comune di: Castelli Calepio

Prodotto da: Prodotto da: [Firma]

Redatto da: Redatto da: [Firma]

Verificato da: Verificato da: [Firma]

Il presente documento è stato redatto in conformità con le disposizioni del D.L. 13/4/1939, art. 1035.

Data presentazione: 30/12/2018 - Data: 30/04/2018 - n. T134481 - Richiedente: LCT RSE 72L04 G856A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3 (297x420) - Formato stampa richiesta: A3 (297x420)
L'ultima planimetria in atti

Calcolo dei fabbricati - Situazione al 30/04/2018 - Comune di CASTELLI CALEPIO (BG) - S. 1 - S. 2 - S. 3 - S. 4 - S. 5 - S. 6 - S. 7 - S. 8 - S. 9 - S. 10 - S. 11 - S. 12 - S. 13 - S. 14 - S. 15 - S. 16 - S. 17 - S. 18 - S. 19 - S. 20 - S. 21 - S. 22 - S. 23 - S. 24 - S. 25 - S. 26 - S. 27 - S. 28 - S. 29 - S. 30 - S. 31 - S. 32 - S. 33 - S. 34 - S. 35 - S. 36 - S. 37 - S. 38 - S. 39 - S. 40 - S. 41 - S. 42 - S. 43 - S. 44 - S. 45 - S. 46 - S. 47 - S. 48 - S. 49 - S. 50 - S. 51 - S. 52 - S. 53 - S. 54 - S. 55 - S. 56 - S. 57 - S. 58 - S. 59 - S. 60 - S. 61 - S. 62 - S. 63 - S. 64 - S. 65 - S. 66 - S. 67 - S. 68 - S. 69 - S. 70 - S. 71 - S. 72 - S. 73 - S. 74 - S. 75 - S. 76 - S. 77 - S. 78 - S. 79 - S. 80 - S. 81 - S. 82 - S. 83 - S. 84 - S. 85 - S. 86 - S. 87 - S. 88 - S. 89 - S. 90 - S. 91 - S. 92 - S. 93 - S. 94 - S. 95 - S. 96 - S. 97 - S. 98 - S. 99 - S. 100 - S. 101 - S. 102 - S. 103 - S. 104 - S. 105 - S. 106 - S. 107 - S. 108 - S. 109 - S. 110 - S. 111 - S. 112 - S. 113 - S. 114 - S. 115 - S. 116 - S. 117 - S. 118 - S. 119 - S. 120 - S. 121 - S. 122 - S. 123 - S. 124 - S. 125 - S. 126 - S. 127 - S. 128 - S. 129 - S. 130 - S. 131 - S. 132 - S. 133 - S. 134 - S. 135 - S. 136 - S. 137 - S. 138 - S. 139 - S. 140 - S. 141 - S. 142 - S. 143 - S. 144 - S. 145 - S. 146 - S. 147 - S. 148 - S. 149 - S. 150 - S. 151 - S. 152 - S. 153 - S. 154 - S. 155 - S. 156 - S. 157 - S. 158 - S. 159 - S. 160 - S. 161 - S. 162 - S. 163 - S. 164 - S. 165 - S. 166 - S. 167 - S. 168 - S. 169 - S. 170 - S. 171 - S. 172 - S. 173 - S. 174 - S. 175 - S. 176 - S. 177 - S. 178 - S. 179 - S. 180 - S. 181 - S. 182 - S. 183 - S. 184 - S. 185 - S. 186 - S. 187 - S. 188 - S. 189 - S. 190 - S. 191 - S. 192 - S. 193 - S. 194 - S. 195 - S. 196 - S. 197 - S. 198 - S. 199 - S. 200 - S. 201 - S. 202 - S. 203 - S. 204 - S. 205 - S. 206 - S. 207 - S. 208 - S. 209 - S. 210 - S. 211 - S. 212 - S. 213 - S. 214 - S. 215 - S. 216 - S. 217 - S. 218 - S. 219 - S. 220 - S. 221 - S. 222 - S. 223 - S. 224 - S. 225 - S. 226 - S. 227 - S. 228 - S. 229 - S. 230 - S. 231 - S. 232 - S. 233 - S. 234 - S. 235 - S. 236 - S. 237 - S. 238 - S. 239 - S. 240 - S. 241 - S. 242 - S. 243 - S. 244 - S. 245 - S. 246 - S. 247 - S. 248 - S. 249 - S. 250 - S. 251 - S. 252 - S. 253 - S. 254 - S. 255 - S. 256 - S. 257 - S. 258 - S. 259 - S. 260 - S. 261 - S. 262 - S. 263 - S. 264 - S. 265 - S. 266 - S. 267 - S. 268 - S. 269 - S. 270 - S. 271 - S. 272 - S. 273 - S. 274 - S. 275 - S. 276 - S. 277 - S. 278 - S. 279 - S. 280 - S. 281 - S. 282 - S. 283 - S. 284 - S. 285 - S. 286 - S. 287 - S. 288 - S. 289 - S. 290 - S. 291 - S. 292 - S. 293 - S. 294 - S. 295 - S. 296 - S. 297 - S. 298 - S. 299 - S. 300 - S. 301 - S. 302 - S. 303 - S. 304 - S. 305 - S. 306 - S. 307 - S. 308 - S. 309 - S. 310 - S. 311 - S. 312 - S. 313 - S. 314 - S. 315 - S. 316 - S. 317 - S. 318 - S. 319 - S. 320 - S. 321 - S. 322 - S. 323 - S. 324 - S. 325 - S. 326 - S. 327 - S. 328 - S. 329 - S. 330 - S. 331 - S. 332 - S. 333 - S. 334 - S. 335 - S. 336 - S. 337 - S. 338 - S. 339 - S. 340 - S. 341 - S. 342 - S. 343 - S. 344 - S. 345 - S. 346 - S. 347 - S. 348 - S. 349 - S. 350 - S. 351 - S. 352 - S. 353 - S. 354 - S. 355 - S. 356 - S. 357 - S. 358 - S. 359 - S. 360 - S. 361 - S. 362 - S. 363 - S. 364 - S. 365 - S. 366 - S. 367 - S. 368 - S. 369 - S. 370 - S. 371 - S. 372 - S. 373 - S. 374 - S. 375 - S. 376 - S. 377 - S. 378 - S. 379 - S. 380 - S. 381 - S. 382 - S. 383 - S. 384 - S. 385 - S. 386 - S. 387 - S. 388 - S. 389 - S. 390 - S. 391 - S. 392 - S. 393 - S. 394 - S. 395 - S. 396 - S. 397 - S. 398 - S. 399 - S. 400 - S. 401 - S. 402 - S. 403 - S. 404 - S. 405 - S. 406 - S. 407 - S. 408 - S. 409 - S. 410 - S. 411 - S. 412 - S. 413 - S. 414 - S. 415 - S. 416 - S. 417 - S. 418 - S. 419 - S. 420 - S. 421 - S. 422 - S. 423 - S. 424 - S. 425 - S. 426 - S. 427 - S. 428 - S. 429 - S. 430 - S. 431 - S. 432 - S. 433 - S. 434 - S. 435 - S. 436 - S. 437 - S. 438 - S. 439 - S. 440 - S. 441 - S. 442 - S. 443 - S. 444 - S. 445 - S. 446 - S. 447 - S. 448 - S. 449 - S. 450 - S. 451 - S. 452 - S. 453 - S. 454 - S. 455 - S. 456 - S. 457 - S. 458 - S. 459 - S. 460 - S. 461 - S. 462 - S. 463 - S. 464 - S. 465 - S. 466 - S. 467 - S. 468 - S. 469 - S. 470 - S. 471 - S. 472 - S. 473 - S. 474 - S. 475 - S. 476 - S. 477 - S. 478 - S. 479 - S. 480 - S. 481 - S. 482 - S. 483 - S. 484 - S. 485 - S. 486 - S. 487 - S. 488 - S. 489 - S. 490 - S. 491 - S. 492 - S. 493 - S. 494 - S. 495 - S. 496 - S. 497 - S. 498 - S. 499 - S. 500 - S. 501 - S. 502 - S. 503 - S. 504 - S. 505 - S. 506 - S. 507 - S. 508 - S. 509 - S. 510 - S. 511 - S. 512 - S. 513 - S. 514 - S. 515 - S. 516 - S. 517 - S. 518 - S. 519 - S. 520 - S. 521 - S. 522 - S. 523 - S. 524 - S. 525 - S. 526 - S. 527 - S. 528 - S. 529 - S. 530 - S. 531 - S. 532 - S. 533 - S. 534 - S. 535 - S. 536 - S. 537 - S. 538 - S. 539 - S. 540 - S. 541 - S. 542 - S. 543 - S. 544 - S. 545 - S. 546 - S. 547 - S. 548 - S. 549 - S. 550 - S. 551 - S. 552 - S. 553 - S. 554 - S. 555 - S. 556 - S. 557 - S. 558 - S. 559 - S. 560 - S. 561 - S. 562 - S. 563 - S. 564 - S. 565 - S. 566 - S. 567 - S. 568 - S. 569 - S. 570 - S. 571 - S. 572 - S. 573 - S. 574 - S. 575 - S. 576 - S. 577 - S. 578 - S. 579 - S. 580 - S. 581 - S. 582 - S. 583 - S. 584 - S. 585 - S. 586 - S. 587 - S. 588 - S. 589 - S. 590 - S. 591 - S. 592 - S. 593 - S. 594 - S. 595 - S. 596 - S. 597 - S. 598 - S. 599 - S. 600 - S. 601 - S. 602 - S. 603 - S. 604 - S. 605 - S. 606 - S. 607 - S. 608 - S. 609 - S. 610 - S. 611 - S. 612 - S. 613 - S. 614 - S. 615 - S. 616 - S. 617 - S. 618 - S. 619 - S. 620 - S. 621 - S. 622 - S. 623 - S. 624 - S. 625 - S. 626 - S. 627 - S. 628 - S. 629 - S. 630 - S. 631 - S. 632 - S. 633 - S. 634 - S. 635 - S. 636 - S. 637 - S. 638 - S. 639 - S. 640 - S. 641 - S. 642 - S. 643 - S. 644 - S. 645 - S. 646 - S. 647 - S. 648 - S. 649 - S. 650 - S. 651 - S. 652 - S. 653 - S. 654 - S. 655 - S. 656 - S. 657 - S. 658 - S. 659 - S. 660 - S. 661 - S. 662 - S. 663 - S. 664 - S. 665 - S. 666 - S. 667 - S. 668 - S. 669 - S. 670 - S. 671 - S. 672 - S. 673 - S. 674 - S. 675 - S. 676 - S. 677 - S. 678 - S. 679 - S. 680 - S. 681 - S. 682 - S. 683 - S. 684 - S. 685 - S. 686 - S. 687 - S. 688 - S. 689 - S. 690 - S. 691 - S. 692 - S. 693 - S. 694 - S. 695 - S. 696 - S. 697 - S. 698 - S. 699 - S. 700 - S. 701 - S. 702 - S. 703 - S. 704 - S. 705 - S. 706 - S. 707 - S. 708 - S. 709 - S. 710 - S. 711 - S. 712 - S. 713 - S. 714 - S. 715 - S. 716 - S. 717 - S. 718 - S. 719 - S. 720 - S. 721 - S. 722 - S. 723 - S. 724 - S. 725 - S. 726 - S. 727 - S. 728 - S. 729 - S. 730 - S. 731 - S. 732 - S. 733 - S. 734 - S. 735 - S. 736 - S. 737 - S. 738 - S. 739 - S. 740 - S. 741 - S. 742 - S. 743 - S. 744 - S. 745 - S. 746 - S. 747 - S. 748 - S. 749 - S. 750 - S. 751 - S. 752 - S. 753 - S. 754 - S. 755 - S. 756 - S. 757 - S. 758 - S. 759 - S. 760 - S. 761 - S. 762 - S. 763 - S. 764 - S. 765 - S. 766 - S. 767 - S. 768 - S. 769 - S. 770 - S. 771 - S. 772 - S. 773 - S. 774 - S. 775 - S. 776 - S. 777 - S. 778 - S. 779 - S. 780 - S. 781 - S. 782 - S. 783 - S. 784 - S. 785 - S. 786 - S. 787 - S. 788 - S. 789 - S. 790 - S. 791 - S. 792 - S. 793 - S. 794 - S. 795 - S. 796 - S. 797 - S. 798 - S. 799 - S. 800 - S. 801 - S. 802 - S. 803 - S. 804 - S. 805 - S. 806 - S. 807 - S. 808 - S. 809 - S. 810 - S. 811 - S. 812 - S. 813 - S. 814 - S. 815 - S. 816 - S. 817 - S. 818 - S. 819 - S. 820 - S. 821 - S. 822 - S. 823 - S. 824 - S. 825 - S. 826 - S. 827 - S. 828 - S. 829 - S. 830 - S. 831 - S. 832 - S. 833 - S. 834 - S. 835 - S. 836 - S. 837 - S. 838 - S. 839 - S. 840 - S. 841 - S. 842 - S. 843 - S. 844 - S. 845 - S. 846 - S. 847 - S. 848 - S. 849 - S. 850 - S. 851 - S. 852 - S. 853 - S. 854 - S. 855 - S. 856 - S. 857 - S. 858 - S. 859 - S. 860 - S. 861 - S. 862 - S. 863 - S. 864 - S. 865 - S. 866 - S. 867 - S. 868 - S. 869 - S. 870 - S. 871 - S. 872 - S. 873 - S. 874 - S. 875 - S. 876 - S. 877 - S. 878 - S. 879 - S. 880 - S. 881 - S. 882 - S. 883 - S. 884 - S. 885 - S. 886 - S. 887 - S. 888 - S. 889 - S. 890 - S. 891 - S. 892 - S. 893 - S. 894 - S. 895 - S. 896 - S. 897 - S. 898 - S. 899 - S. 900 - S. 901 - S. 902 - S. 903 - S. 904 - S. 905 - S. 906 - S. 907 - S. 908 - S. 909 - S. 910 - S. 911 - S. 912 - S. 913 - S. 914 - S. 915 - S. 916 - S. 917 - S. 918 - S. 919 - S. 920 - S. 921 - S. 922 - S. 923 - S. 924 - S. 925 - S. 926 - S. 927 - S. 928 - S. 929 - S. 930 - S. 931 - S. 932 - S. 933 - S. 934 - S. 935 - S. 936 - S. 937 - S. 938 - S. 939 - S. 940 - S. 941 - S. 942 - S. 943 - S. 944 - S. 945 - S. 946 - S. 947 - S. 948 - S. 949 - S. 950 - S. 951 - S. 952 - S. 953 - S. 954 - S. 955 - S. 956 - S. 957 - S. 958 - S. 959 - S. 960 - S. 961 - S. 962 - S. 963 - S. 964 - S. 965 - S. 966 - S. 967 - S. 968 - S. 969 - S. 970 - S. 971 - S. 972 - S. 973 - S. 974 - S. 975 - S. 976 - S. 977 - S. 978 - S. 979 - S. 980 - S. 981 - S. 982 - S. 983 - S. 984 - S. 985 - S. 986 - S. 987 - S. 988 - S. 989 - S. 990 - S. 991 - S. 992 - S. 993 - S. 994 - S. 995 - S. 996 - S. 997 - S. 998 - S. 999 - S. 1000 - S. 1001 - S. 1002 - S. 1003 - S. 1004 - S. 1005 - S. 1006 - S. 1007 - S. 1008 - S. 1009 - S. 1010 - S. 1011 - S. 1012 - S. 1013 - S. 1014 - S. 1015 - S. 1016 - S. 1017 - S. 1018 - S. 1019 - S. 1020 - S. 1021 - S. 1022 - S. 1023 - S. 1024 - S. 1025 - S. 1026 - S. 1027 - S. 1028 - S. 1029 - S. 1030 - S. 1031 - S. 1032 - S. 1033 - S. 1034 - S. 1035 - S. 1036 - S. 1037 - S. 1038 - S. 1039 - S. 1040 - S. 1041 - S. 1042 - S. 1043 - S. 1044 - S. 1045 - S. 1046 - S. 1047 - S. 1048 - S. 1049 - S. 1050 - S. 1051 - S. 1052 - S. 1053 - S. 1054 - S. 1055 - S. 1056 - S. 1057 - S. 1058 - S. 1059 - S. 1060 - S. 1061 - S. 1062 - S. 1063 - S. 1064 - S. 1065 - S. 1066 - S. 1067 - S. 1068 - S. 1069 - S. 1070 - S. 1071 - S. 1072 - S. 1073 - S. 1074 - S. 1075 - S. 1076 - S. 1077 - S. 1078 - S. 1079 - S. 1080 - S. 1081 - S. 1082 - S. 1083 - S. 1084 - S. 1085 - S. 1086 - S. 1087 - S. 1088 - S. 1089 - S. 1090 - S. 1091 - S. 1092 - S. 1093 - S. 1094 - S. 1095 - S. 1096 - S. 1097 - S. 1098 - S. 1099 - S. 1100 - S. 1101 - S. 1102 - S. 1103 - S. 1104 - S. 1105 - S. 1106 - S. 1107 - S. 1108 - S. 1109 - S. 1110 - S. 1111 - S. 1112 - S. 1113 - S. 1114 - S. 1115 - S. 1116 - S. 1117 - S. 1118 - S. 1119 - S. 1120 - S. 1121 - S. 1122 - S. 1123 - S. 1124 - S. 1125 - S. 1126 - S. 1127 - S. 1128 - S. 1129 - S. 1130 - S. 1131 - S. 1132 - S. 1133 - S. 1134 - S. 1135 - S. 1136 - S. 1137 - S. 1138 - S. 1139 - S. 1140 - S. 1141 - S. 1142 - S. 1143 - S. 1144 - S. 1145 - S. 1146 - S. 1147 - S. 1148 - S. 1149 - S. 1150 - S. 1151 - S. 1152 - S. 1153 - S. 1154 - S. 1155 - S. 1156 - S. 1157 - S. 1158 - S. 1159 - S. 1160 - S. 1161 - S. 1162 - S. 1163 - S. 1164 - S. 1165 - S. 1166 - S. 1167 - S. 1168 - S. 1169 - S. 1170 - S. 1171 - S. 1172 - S. 1173 - S. 1174 - S. 1175 - S. 1176 - S. 1177 - S. 1178 - S. 1179 - S. 1180 - S. 1181 - S. 1182 - S. 1183 - S. 1184 - S. 1185 - S. 1186 - S. 1187 - S. 1188 - S. 1189 - S. 1190 - S. 1191 - S. 1192 - S. 1193 - S. 1194 - S. 1195 - S. 1196 - S. 1197 - S. 1198 - S. 1199 - S. 1200 - S. 1201 - S. 1202 - S. 1203 - S. 1204 - S. 1205 - S. 1206 - S. 1207 - S. 1208 - S. 1209 - S. 1210 - S. 1211 - S. 1212 - S. 1213 - S. 1214 - S. 1215 - S. 1216 - S. 1217 - S. 1218 - S. 1219 - S. 1220 - S. 1221 - S. 1222 - S. 1223 - S. 1224 - S. 1225 - S. 1226 - S. 1227 - S. 1228 - S. 1229 - S. 1230 - S. 1231 - S. 1232 - S. 1233 - S. 1234 - S. 1235 - S. 1236 - S. 1237 - S. 1238 - S. 1239 - S. 1240 - S. 1241 - S. 1242 - S. 1243 - S. 1244 - S. 1245 - S. 1246 - S. 1247 - S. 1248 - S. 1249 - S. 1250 - S. 1251 - S. 1252 - S. 1253 - S. 1254 - S. 1255 - S. 1256 - S. 1257 - S. 1258 - S. 1259 - S. 1260 - S. 1261 - S. 1262 - S. 1263 - S. 1264 - S. 1265 - S. 1266 - S. 1267 - S. 1268 - S. 1269 - S. 1270 - S. 1271 - S. 1272 - S. 1273 - S. 1274 - S. 1275 - S. 1276 - S. 1277 - S. 1278 - S. 1279 - S. 1280 - S. 1281 - S. 1282 - S. 1283 - S. 1284 - S. 1285 - S. 1286 - S. 1287 - S. 1288 - S. 1289 - S. 1290 - S. 1291 - S. 1292 - S. 1293 - S. 1294 - S. 1295 - S. 1296 - S. 1297 - S. 1298 - S. 1299 - S. 1300 - S. 1301 - S. 1302 - S. 1303 - S. 1304 - S. 1305 - S. 1306 - S. 1307 - S. 1308 - S. 1309 - S. 1310 - S. 1311 - S. 1312 - S. 1313 - S. 1314 - S. 1315 - S. 1316 - S. 1317 - S. 1318 - S. 1319 - S. 1320 - S. 1321 - S. 1322 - S. 1323 - S. 1324 - S. 1325 - S. 1326 - S. 1327 - S. 1328 - S. 1329 - S. 1330 - S. 1331 - S. 1332 - S. 1333 - S. 1334 - S. 1335 - S. 1336 - S. 1337 - S. 1338 - S. 1339 - S. 1340 - S. 1341 - S. 1342 - S. 1343 - S. 1344 - S. 1345 - S. 1346 - S. 1347 - S. 1348 - S. 1349 - S. 1350 - S. 1351 - S. 1352 - S. 1353 - S. 1354 - S. 1355 - S. 1356 - S. 1357 - S. 1358 - S. 1359 - S. 1360 - S. 1361 - S. 1362 - S. 1363 - S. 1364 - S. 1365 - S. 1366 - S. 1367 - S. 1368 - S. 1369 - S. 1370 - S. 1371 - S. 1372 - S. 1373 - S. 1374 - S. 1375 - S. 1376 - S. 1377 - S. 1378 - S. 1379 - S. 1380 - S. 1381 - S. 1382 - S. 1383 - S. 1384 - S. 1385 - S. 1386 - S. 1387 - S. 1388 - S. 1389 - S. 1390 - S. 1391 - S. 1392 - S. 1393 - S. 1394 - S. 1395 - S. 1396 - S. 1397 - S. 1398 - S. 1399 - S. 1400 - S. 1401 - S. 1402 - S. 1403 - S. 1404 - S. 1405 - S. 1406 - S. 1407 - S. 1408 - S. 1409 - S. 1410 - S. 1411 - S. 1412 - S. 1413 - S. 1414 - S. 1415 - S. 1416 - S. 1417 - S. 1418 - S. 1419 - S. 1420 - S. 1421 - S. 1422 - S. 1423 - S. 1424 - S. 1425 - S. 1426 - S. 1427 - S. 1428 - S. 1429 - S. 1430 - S. 1431 - S. 1432 - S. 1433 - S. 1434 - S. 1435 - S. 1436 - S. 1437 - S. 1438 - S. 1439 - S. 1440 - S. 1441 - S. 1442 - S. 1443 - S. 1444 - S. 1445 - S. 1446 - S. 1447 - S. 1448 - S. 1449 - S. 1450 - S. 1451 - S. 1452 - S. 1453 - S. 1454 - S. 1455 - S. 1456 - S. 1457 - S. 1458 - S. 1459 - S. 1460 - S. 1461 - S. 1462 - S. 1463 - S. 1464 - S. 1465 - S. 1466 - S. 1467 - S. 1468 - S. 1469 - S. 1470 - S. 1471 - S. 1472 - S. 1473 - S. 1474 - S. 1475 - S. 1476 - S. 1477 - S. 1478 - S. 1479 - S. 1480 - S. 1481 - S. 1482 - S. 1483 - S. 1484 - S. 1485 - S. 1486 - S. 1487 - S. 1488 - S. 1489 - S. 1490 - S. 1491 - S. 1492 - S. 1493 - S. 1494 - S. 1495 - S. 1496 - S. 1497 - S. 1498 - S. 1499 - S. 1500 - S. 1501 - S. 1502 - S. 1503 - S. 1504 - S. 1505 - S. 1506 - S. 1507 - S. 1508 - S. 1509 - S. 1510 - S. 1511 - S. 1512 - S. 1513 - S. 1514 - S. 1515 - S. 1516 - S. 1517 - S. 1518 - S. 1519 - S. 1520 - S. 1521 - S. 1522 - S. 1523 - S. 1524 - S. 1525 - S. 1526 - S. 1527 - S. 1528 - S. 1529 - S. 1530 - S. 1531 - S. 1532 - S. 1533 - S. 1534 - S. 1535 - S. 1536 - S. 1537 - S. 1538 - S. 1539 - S. 1540 - S. 1541 - S. 1542 - S. 1543 - S. 1544 - S. 1545 - S. 1546 - S. 1547 - S. 1548 - S. 1549 - S. 1550 - S. 1551 - S. 15

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Data presentazione: 29/12/1972 - Data: 20/04/2018 - n. T134482 - Richiedente: LC TRSE72L04G856A
 Data presentazione: 29/12/1972 - Data: 20/04/2018 - n. T134482 - Richiedente: LC TRSE72L04G856A
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in città

1.L – Scheda catastale dell'immobile (particella 223, subalterno 6)

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

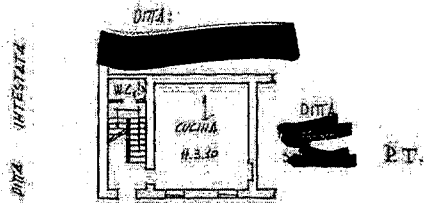
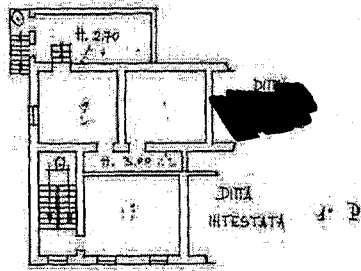
Fallimento TECHNOYMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. - N. 82/2017 R.F.

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Data presentazione: 12/10/1973 - Data: 20/04/2018 - n. T134669 - Richiedente: LCT RSE 72L04 G856A
Mod. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO LEGGE 31 APRILE 1978, N. 412)

Planimetrie dell'immobile sito nel Comune di CASTELLI CALEPIO Via Particella - CALEPIO
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO Scheda N. 107920



CORTILE

ORIENTAMENTO

STRADA PROVINCIALE VAL CALEPIO

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	Compilata dal <u>Geom. Eros Locatelli</u> (Firma, nome e cognome del tecnico)
DATA <u>13-10-73</u> PROT. N. <u>842</u>	Numero della partita Sezione o Comune censuario Foglio Numero di mappa Subalterno	Iscritto all'Albo dei <u>Periti</u> della Provincia di <u>BERGAMO</u> DATA <u>13-10-73</u> Firma <u>Eros Locatelli</u>

ICA 84

Data presentazione: 12/10/1973 - Data: 20/04/2018 - n. T134669 - Richiedente: LCT RSE 72L04 G856A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (297x420) - Formato stampa richiesto: A4 (297x420)
Ultima planimetria in scala

Catasto del Tribunale di Bergamo - Sezione di Castell Calepio (COP) - Sez. URB. CA - Foglio 2 - Particella 223 - Subalterno 11 - Scheda catastale

1.M - Scheda catastale dell'immobile (particella 223, subalterno 11)

PERIZIA ESTIMATIVA LOTTO I

BENI IMMOBILI IN CASTELLI CALEPIO (BG), FRAZIONE CALEPIO

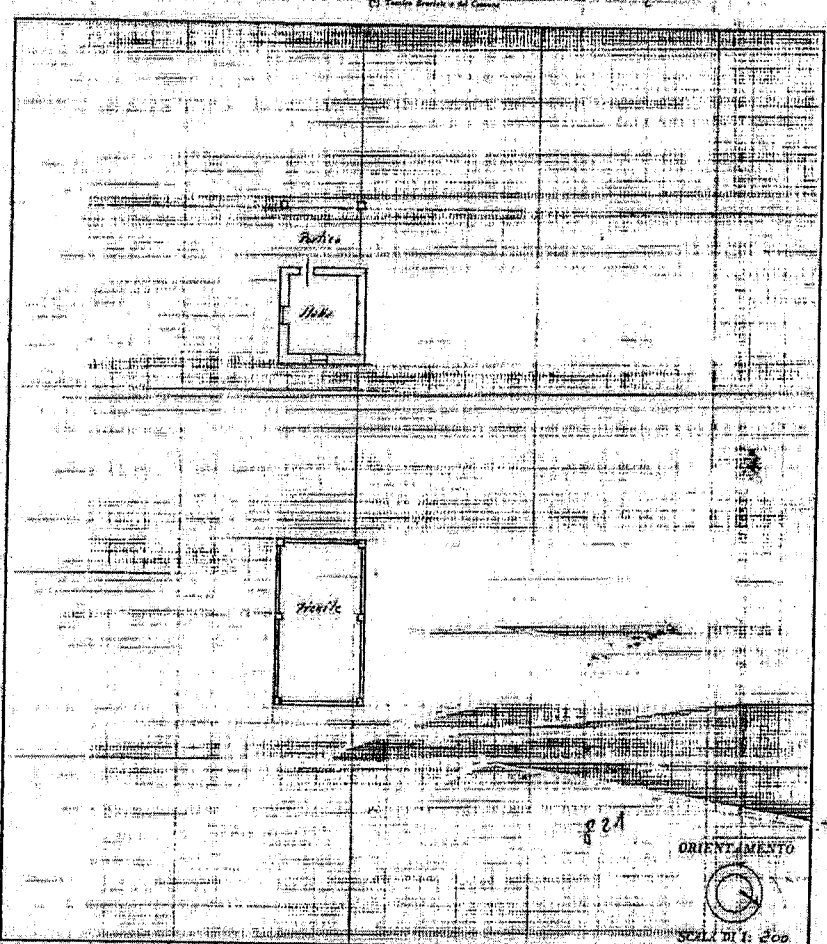
Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. - N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 20/04/2018 - n. T134233 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1948, N. 410)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Castelli Calepio Via Pro. A. del Gallo
Ditta ...
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecniche Edilizie di Bergamo



821

ORIENTAMENTO

Scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROZ. n.	Compilato da: <u>Geom. Umberto Neri</u> (Firma e nome e cognome del tecnico) Inserito all'Albo de <u>Geom. e Tr.</u> della Provincia di <u>Bergamo</u> DATA Firma: <u>...</u>
------------------	---

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 20/04/2018 - n. T134233 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

1.19 - Catasto del Fabbricati - Situazione al 20/04/2018 - Comune di CASTELLI CALEPIO (CO79) - Sez. Urb. CA - Foglio 2 - Particella 821 - Subalterno: 0 - VIA FRATE AMBROGIO n. 50 piano 1.1

1.N - Scheda catastale dell'immobile (particella 821)

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. - N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Data presentazione: 12/10/1973 - Data: 20/04/2018 - n. T134231 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1999, n. 411

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di **CASTELLI CALEPIO** via **Provinciale - CALEPIO**

Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Escale di **BERGAMO** Scheda N. **407812**

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE SI SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	Compilata dal Geom. Eros Locatelli (Firma, nome e cognome del tecnico)
DATA 12-10-73	Nome della particella	MAPREDI
PROF. n. 841	Situa e Comune catastario	Inscritto all'Albo dei Periti e Geometri
	Foglio	della Provincia di Bergamo
	Numero di mappa	DATA 12-10-73
	Subalterno	Firma [Firma]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/10/1973 - Data: 20/04/2018 - n. T134231 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2018 - Comune di CASTELLI CALEPIO (C079) - 2. Sez. Urb. CA - Foglio: 2 - Particella: 880 - Subalterno: 0 - VIA PROVINCIALE n. 50 piano: 1.

1.O - Scheda catastale dell'immobile (particella 880)

Coerenze del complesso edilizio in "unico corpo" [rif. Immagine 1.C]:

- a nord-est: mappali 957, 746 e 747;
- a sud-est: strada via Provinciale Valle Calepio;
- a sud-ovest: mappale 997;
- a nord-ovest: mappale 234;

salvo altro, in considerazione delle inesattezze ed incongruenze della mappa catastale sopra analizzate.

Non è stato possibile eseguire il puntuale confronto di quanto rappresentato sulle planimetrie catastali [rif. Immagini 1.E, 1.F, 1.G, 1.H, 1.I, 1.L, 1.M, 1.N, 1.O] e quanto effettivamente esistente in sito a causa del già richiamato pessimo stato di conservazione dei fabbricati.

Da una verifica esterna dei beni sono comunque emerse le seguenti difformità, in parte già richiamate anche nell'analisi della mappa catastale:

- mancata rappresentazione di alcune tettoie e manufatti addossati alla facciata nord-ovest del fienile;
- mancata rappresentazione di un piccolo fabbricato presente in prossimità dell'accesso carrabile.

=====

I.2 PROPRIETÀ, PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Proprietà

L'attuale proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione è in capo alla Società "Technymon Technology Europe S.p.A." con sede a Castelli Calepio, cod. fisc. 03149780169, per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 2.A]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di			CASTELLI CALEPIO (BG)	
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Dritto	Quota
CA	2	223	1	A/5	2	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	2	223	2	A/5	2	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	2	223	3	A/5	2	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	2	223	4	B/8	U	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	2	223	5	A/5	2	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	2	223	6	A/5	2	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	2	223	11	A/5	2	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	2	821		C/6	U	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	2	880		C/6	U	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1

Catasto dei Terreni		Comune di			CASTELLI CALEPIO (BG)	
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Dritto	Quota
9	221		Vigneto	1	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
9	229		Vigneto	1	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
9	235		Vigneto	1	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1

2.A – Tabella delle quote e dei diritti

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNYMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Provenienza

Gli immobili risultano intestati alla Società "Technymon Technology Europe S.p.A." in forza dell'atto a firma del Notaio Armando Santus, rep. n. 45253 del 26 giugno 2013, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 09 luglio 2013 ai nn. 28011/19075, con il quale la

ha modificato la propria denominazione in "Technymon Technology Europe S.p.A.", mantenendo la stessa sede e lo stesso codice fiscale [rif. Allegato I-04].

Con il medesimo atto di cui sopra (atto a firma del Notaio Armando Santus, rep. n. 45253 del 26 giugno 2013), ma trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 09 luglio 2013 ai nn. 28010/19074, le Società

si erano fuse ed incorporate nella Società con sede in Castelli Calepio (cod. fisc. 03149780169) [rif. Allegato I-05].

In entrambe le suddette trascrizioni viene precisato che la particella 820 di are 01.52 e la particella 822 di are 00.72, costituiscono la corte comune alle porzioni immobiliari in oggetto di cui alle particelle 223, 821 e 880.

Una parte degli immobili erano pervenuti alla con atto a firma del Notaio Mariafranca Nosari di Bergamo, rep. n. 65880 del 04 febbraio 2000 [rif. Allegato I-06], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 02 marzo 2000 ai nn. 8054/5864 – 8055/5865 – 8056/5866 – 8057/5867 – 8058/5868 – 8059/5869:

- l'immobile identificato con il mappale 223, sub. 1, per acquisto dai sigg. I;
- l'immobile identificato con il mappale 223, sub. 6, per acquisto dalla sig.ra ;

- Ai

Alla

Alla

PERIZIA ESTIMATIVA LOTTO I
BENI IMMOBILI IN CASTELLI CALEPIO (BG), FRAZIONE CALEPIO

07 agosto 1974, ai nn. 16758/14140.

Ai

gli immobili compravenduti erano

pervenuti,

- per la quota di 7/24 in forza di successione in morte della
apertasi il [REDACTED] con testamento olografo trascritto
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 02
dicembre 1980, ai nn. 27784/22546;
- per la quota di 12/24 in forza di successione in morte della
apertasi il [REDACTED] con denuncia trascritta presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 22 ottobre 1985, ai
nn. 23245/16030;
- per la quota di 5/24 in forza di successione in morte del
apertasi il [REDACTED] con denuncia registrata a Roma l'11 gennaio
1991, al n. 16/13428.

Ai sigg.

gli immobili compravenduti erano pervenuti,

- per la quota di 12/36 in forza di successione in morte del
apertasi il [REDACTED] con denuncia registrata a Bergamo il 09
dicembre 1998 al n. 2118, vol 1998;
- per la quota di 7/36 in forza di successione in morte della
apertasi il [REDACTED] con testamento olografo trascritto
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 02
dicembre 1980, ai nn. 27784/22546;
- per la quota di 5/36 in forza di successione in morte del

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

apertasi il 12 settembre 1987, con denuncia registrata a Roma l'11 gennaio 1991, al n. 16/13428;

- per la quota di 12/36 in forza di successione in morte della
apertasi il [REDACTED] con denuncia trascritta presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 22 ottobre 1985, ai
nn. 23245/16030.

Al [REDACTED] l'immobile compravenduto era pervenuto in forza di successione in morte del [REDACTED] apertasi il [REDACTED] con testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Rodeschini, rep. n. 16787 del 26 marzo 1973, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 06 luglio 1973, ai nn. 16588/13576, e atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie a firma del Notaio Rodeschini, rep. n. 18531 del 20 luglio 1974, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 07 agosto 1974, ai nn. 16758/14140.

La restante parte degli immobili era pervenuta alla [REDACTED] con atto a firma del Notaio Mariafranca Nosari di Bergamo, rep. n. 65881 del 04 febbraio 2000 [rif. Allegato I-07], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 02 marzo 2000 ai nn. 8060/5870:

- l'immobile identificato con il mappale 221, per acquisto dai [REDACTED]
- gli immobili identificati con i mappali 229 e 235, per acquisto dal [REDACTED]

Ai [REDACTED] il mappale 221 era pervenuto in forza di atto a firma del Notaio Maria Paganoni, rep. n. 45034 del 30 aprile 1992, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 30 maggio [REDACTED]

1992, ai nn. 18282/12890.

Al i i mappali 229 e 235 erano pervenuti in forza di successione in morte del apertasi il [redacted] testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Rodeschini, rep. n. 16787 del 26 marzo 1973, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 06 luglio 1973, ai nn. 16588/13576, e atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie a firma del Notaio Rodeschini, rep. n. 18531 del 20 luglio 1974, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 07 agosto 1974, ai nn. 16758/14140.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

Tra la documentazione fornita dalla Società Fallita non sono stati rinvenuti eventuali contratti di locazione e/o comodato riferibili al complesso edilizio in oggetto.

=====

I.3 SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CONFORMITA' EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castelli Calepio (BG) è la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 13 dicembre 2016, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 31 ottobre 2017 e divenuta efficace in data 21 febbraio 2018 con la pubblicazione sul BURL n. 8 – Serie Avvisi e Concorsi.

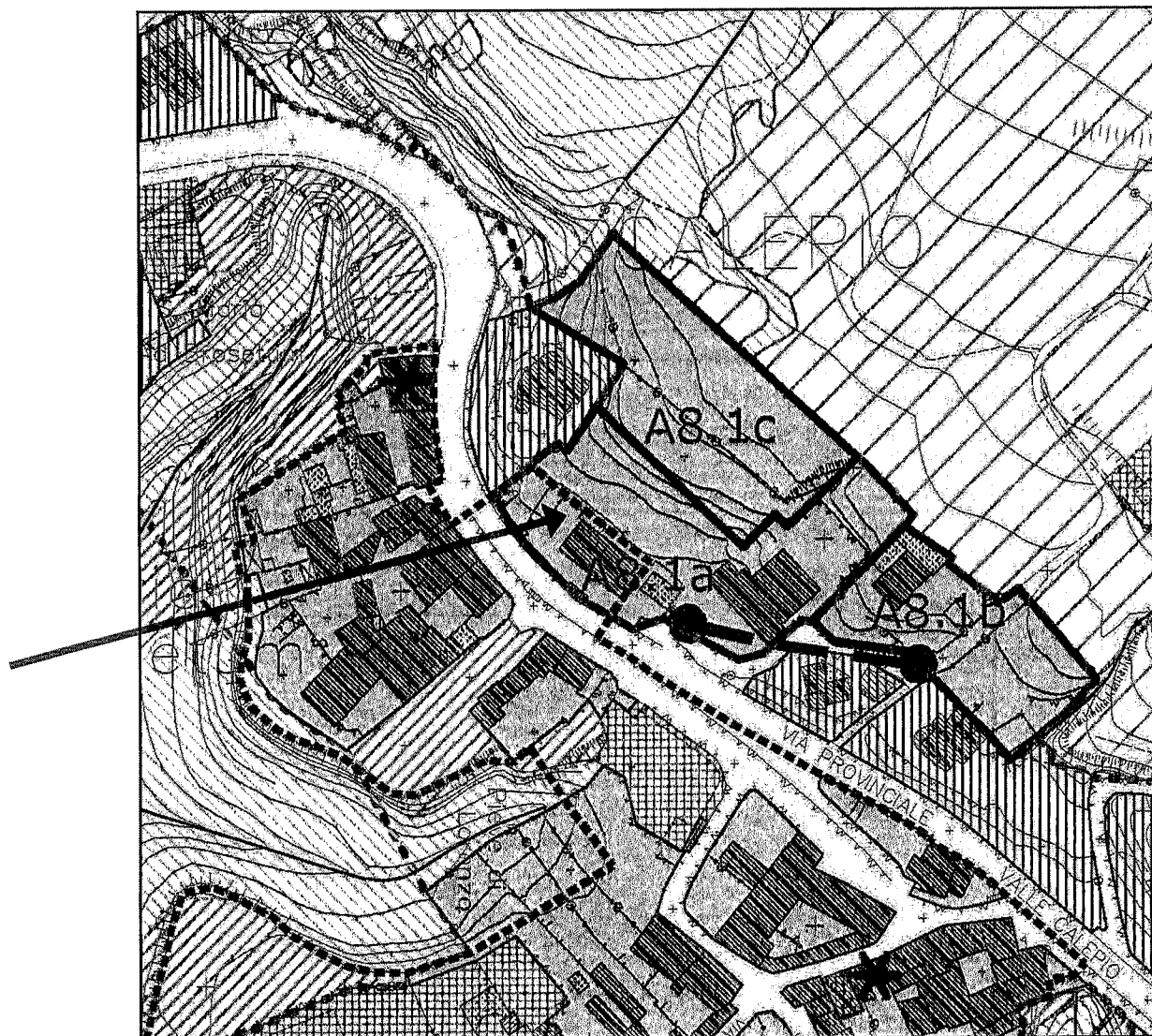
Il complesso immobiliare oggetto di perizia è inserito negli ambiti del tessuto urbano consolidato, nel campo "C.1 – Nuclei di antica formazione" che comprendono le parti del territorio che costituiscono i Centri Storici del comune e che hanno nell'insieme valore storico, architettonico e paesaggistico [rif. Immagine 3.A].

In questo ambito sono previsti i seguenti obiettivi: il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva dell'insieme; il mantenimento degli aspetti formali dei manufatti originari e della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte"; il recupero degli eventuali spazi aperti di pertinenza; la conservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché di piccole attività artigianali e commerciali compatibili con i tessuti e i manufatti; la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà (manufatti provvisori e superfetazioni).

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

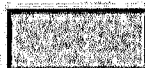


3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

LEGENDA

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Nuclei di antica formazione



C.1 Interventi nuclei di antica formazione (art.22 NTA PdR)



A.8 Interventi di adeguamento sulle unità organiche dei centri storici (art.28 NTA PdR)

Il Piano delle Regole del P.G.T. inoltre individua speciali contesti dei Centri Storici (Campi dell'adeguamento A8), e li definisce per il loro carattere "Unità

Organiche di intervento". L'individuazione di tali unità risponde a criteri morfologici, di lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti e di coerenza rispetto al complessivo impianto storico architettonico e paesaggistico.

Gli immobili oggetto di perizia sono inseriti all'interno dell'ambito "A8.1 - Provinciale 91 a Calepio", che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole descrivono come costituito da *"una scuola di fine ottocento, attualmente chiusa [n.d.r.: che verrà analizzata nel successivo capitolo II - lotto n. 2] e una cascina parzialmente trasformata in evidente stato di degrado [n.d.r.: oggetto della presente analisi]*.

Gli obiettivi specifici di questo comparto sono: la riqualificazione urbanistica; il recupero dei manufatti; la qualificazione degli spazi pubblici adiacenti agli insediamenti residenziali; il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati ed utilizzati a giardino; il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazioni di impianti, autorimesse, ecc.) del patrimonio esistente da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali; la presenza equilibrata di attività tra loro complementari e compatibili con l'uso residenziale; il miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti.

Le modalità di attuazione degli interventi e le Unità minime di intervento (UMI) sono assoggettate a permesso di costruire convenzionato.

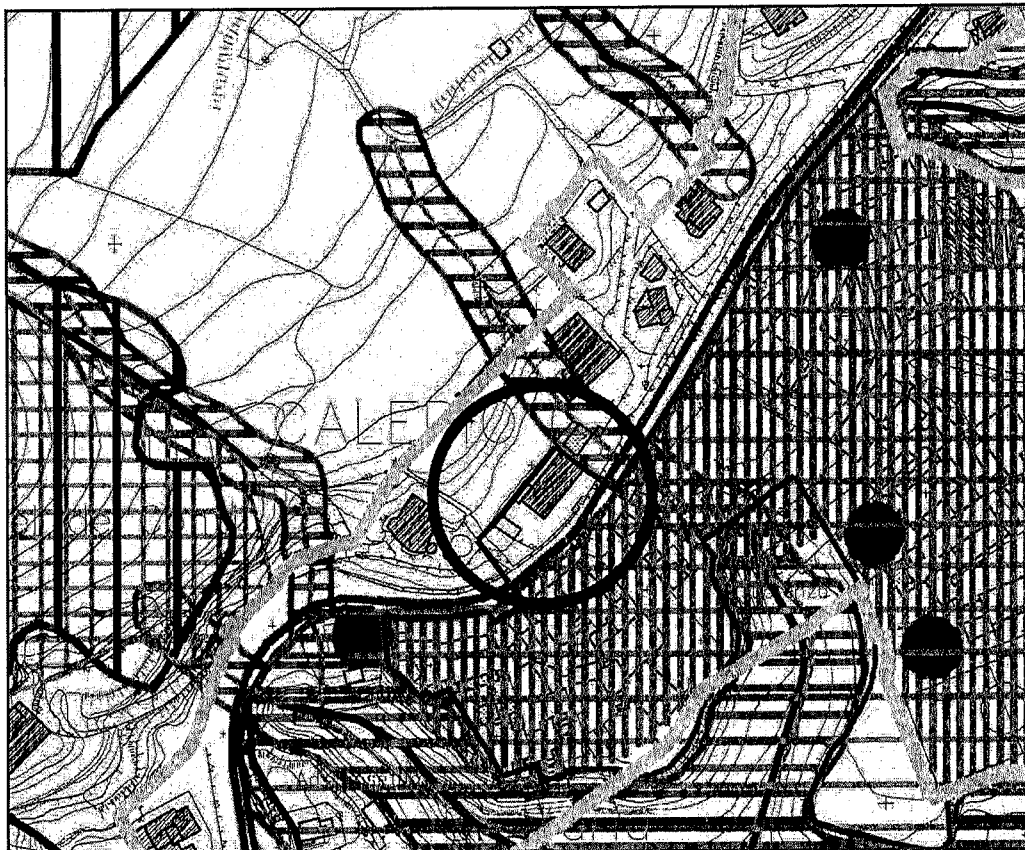
L'attuazione del comparto deve avvenire previa presentazione di un progetto unitario da sottoscrivere da parte di tutti i proprietari che preveda l'individuazione, la realizzazione e la cessione delle opere pubbliche (servizi, strade ...) per le quote millesimali di competenza di ciascuna UMI, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di Utilizzazione Territoriale (U.t.) = 0,30 mq/mq di Superficie Lorda di Pavimento.
- Rapporto di copertura = 20%

L'attuazione del comparto deve inoltre avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è prescritto lo studio e la realizzazione del tratto stradale individuato sulle tavole di Piano in cui vengano valutate e risolte le problematiche di accesso dalla strada di fondovalle all'ambito collinare;
- per l'UMI "a" vengono confermate le volumetrie esistenti.

In assenza di Piano di Recupero potranno essere eseguiti, a carico dei singoli fabbricati, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono sempre fatte salve le prescrizioni ed i vincoli derivanti dalle categorie/gradati di intervento attribuiti agli edifici in centro storico.



3.B – Estratto del Piano di Governo del Territorio

I fabbricati oggetto di perizia sono compresi all'interno del "perimetro del centro abitato", mentre una porzione del lotto 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 3.B].

Situazione urbanistico – edilizia del complesso immobiliare

La costruzione del complesso edilizio analizzato è stata iniziata in data antecedente il 01 settembre 1967, così come dichiarato dai precedenti proprietari negli atti di provenienza dei beni già analizzati al paragrafo "1.2 PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO".

Dalle ricerche eseguite dal personale addetto dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelli Calepio è emersa l'esistenza di una pratica edilizia riferibile alla realizzazione di recinzioni provvisorie:

- "Denuncia di Inizio Attività" prot. n. 3723 del 28 febbraio 2002, P.E. 6667/2, per "opere di recinzione provvisorie" [rif. Allegato I-13].

I lavori riferiti alla pratica di cui sopra sono iniziati in data 10 aprile 2002 [rif. Allegato I-14] e sono terminati in data 20 giugno 2002 [rif. Allegato I-15].

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica edilizia si deduce che l'intervento è riferibile al posizionamento del cancello carrabile di accesso al lotto.

Non è noto, invece, il motivo per cui la recinzione viene qualificata come "provvisoria" sia sulla Denuncia che sugli elaborati grafici. Alla data odierna, in ogni caso, il cancello in oggetto risulta ancora presente.

Tra la documentazione depositata presso il Comune di Castelli Calepio è stata

rinvenuta anche l' "interpellanza" di un Consigliere comunale che, a nome e per conto di alcuni cittadini, chiedeva la rimozione delle opere realizzate con tale intervento, per motivi sostanzialmente legati alla difficile viabilità della zona ed al disagio determinato dal posizionamento di tale cancello. In base a quanto contenuto nell'istanza sembrerebbe, infatti, che il cortile antistante i fabbricati oggetto di valutazione sia stato utilizzato per oltre trent'anni dagli abitanti della zona per compiere manovre con auto e camion necessarie al fine di agevolare l'immissione sulla vicina strada provinciale.

In data 01 agosto 2002 il Responsabile del Settore Territorio del Comune di Castelli Calepio confermava la conformità dell'intervento realizzato [rif. Allegato I-16].

Le unità immobiliari analizzate non sono dotate di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

=====

I.4 VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo sono emersi i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trattati:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

, contro

, in forza di atto a firma del notaio Mariafranca Nosari stipulato in data 27 febbraio 2007, al n. 93016 di rep. ed al n. 13803 di racc., ed iscritta a Bergamo in data 06 marzo 2007 ai nn. 14364/3542.

L'ipoteca grava su tutti gli immobili analizzati oltre che sull'unità immobiliare identificata con la particella 746, che verrà analizzata nel successivo capitolo.

per un importo capitale di Euro 900.000,00; importo totale Euro 1.800.000,00 [rif. Allegato I-08].

L'iscrizione è stata oggetto di successive annotazioni per "atti di riscadenzamento di contratto di mutuo fondiario".

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 07 ottobre 2009, rep. n. 20780, a favore di

contro

ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 08 ottobre 2009 ai nn. 65541/10345 ed in data 28 ottobre 2009 ai nn. 70649/11267.

L'ipoteca grava su diversi immobili, fra cui tutte le particelle trattate nella

presente perizia, per un importo capitale di Euro 403.075,07; importo totale Euro 450.000,00 [rif. Allegati I-09 e I-10].

- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973, del 19 marzo 2015, rep. n. 60737/1915, a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro "Technymon Technology Europe S.p.A." con sede in Castelli Calepio ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 25 marzo 2015 ai nn. 11346/1752.

L'ipoteca grava sulle particelle 223 sub. 1-2-3-4-5-6-11, 187 sub. 13, 7013 sub. 1, 7109, 185 sub. 62-66-69-71-72-73-74-77-79-702-708-711-715, 821, 880, 1073 sub. 2-4-701, 1113 sub. 3-706-707-708, 746, 221, 229, 235, 7884, 7988, per un importo capitale di Euro 7.973.470,02; importo totale Euro 15.946.94,04 [rif. Allegato I-11].

- Ipoteca derivante da avviso di addebito esecutivo, del 15 settembre 2016, rep. n. 1546/1916, a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro "Technymon Technology Europe S.p.A." con sede in Castelli Calepio ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 19 settembre 2016 ai nn. 40997/7055.

L'ipoteca grava sulle particelle 223 sub. 1-2-3-4-5-6-11, 187 sub. 13, 7013 sub. 1, 7109, 185 sub. 62-66-69-71-72-73-74-77-79-702-708-711-715, 821, 880, 1073 sub. 2-4-701, 1113 sub. 3-706-707-708, 746, 221, 229, 235, 7884, 7988, per un importo capitale di Euro 706.306,43; importo totale Euro 1.412.612,86 [rif. Allegato I-12].

- *Sentenza dichiarativa di Fallimento* emessa dal Tribunale di Bergamo in data 12 maggio 2017, R.F. 82/17, e trascritta a Bergamo in data 26 settembre 2017 ai nn. 42150/28318.

=====

I.5 CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalle planimetrie catastali e dalla documentazione depositata in Comune di Castelli Calepio, raffrontate con quanto osservato in sito. Nel calcolo del volume lordo dei fabbricati oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, 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 l'altezza lorda dei locali (calcolata tenendo conto anche dello spessore delle solette intermedie e di copertura).

Il "volume lordo" del complesso immobiliare, facente parte dell'ambito "A8.1a" con esclusione delle tettoie e dei manufatti di piccole dimensioni (da considerarsi superfetazioni dei fabbricati principali e prudenzialmente non comprese nel calcolo della consistenza) è calcolata come da tabella che segue:

"Ambito A8.1a" individuato nel P.G.T.		
Destinazione	Piano	Volume lordo (mc)
Edificio residenziale	Terra-1-2	3.050,00
Stalla e fienile	Terra	360,00
Autorimessa	Primo	140,00
Totale volume lordo: mc		3.550,00

La superficie dell'area libera, compresa nell'ambito "A8.1c" ed avente capacità edificatoria, è definita come da tabella che segue:

"Ambito A8.1c" individuato nel P.G.T.	
Destinazione	Superficie (mq)
Area libera	1.500,00

Si evidenzia che non essendo stato possibile accedere ai fabbricati per motivi di sicurezza e non essendo stato eseguito il rilievo delle aree esterne (che risultano solo parzialmente delimitate da recinzioni), le quantità sopra esposte sono da considerarsi legate esclusivamente ai dati che è stato possibile acquisire e puramente indicative dell'effettiva consistenza dei beni.

=====

1.6 VALUTAZIONE

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

Per la valutazione degli immobili compresi nell'ambito "A8.1a", così come definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., si farà riferimento alla volumetria degli edifici esistenti.

A titolo prudenziale si ritiene di escludere dal conteggio la volumetria delle tettoie e dei manufatti di piccole dimensioni, richiamati in perizia, da considerarsi superfetazioni dei fabbricati principali.

Per l'area compresa nell'ambito "A8.1c" si definirà il valore in funzione della capacità edificatoria della stessa, applicando una riduzione che tenga conto delle limitazioni derivate dalla conformazione del lotto, nonché della necessità di presentare un progetto univoco che comprenda aree di proprietà di terzi.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Castelli Calepio (BG) e di alcuni comuni limitrofi, le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili tra i 70,00 ed i 120,00 Euro per ogni metro cubo di volumetria lorda per immobili con prevalente destinazione residenziale completamente da ristrutturare; per le aree libere, aventi vocazione edificabile, i prezzi medi variano tra i 50,00 e gli 80,00 Euro a mq.

La definizione dei valori di seguito esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti ulteriori aspetti:

- la vetustà ed il degrado di molte componenti edilizie ed impiantistiche, in conseguenza del quale l'immobile dovrà essere oggetto di un intervento di completa ristrutturazione;
- i costi da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto edilizio, nonché per quelle relative agli interventi previsti per la modifica della viabilità;
- la posizione dell'area, periferica e distante dal centro del paese di Castelli Calepio, la cui situazione viabilistica appare difficoltosa a causa della mancanza di un'adeguata immissione sull'adiacente e trafficata via Provinciale Valle Calepio;
- considerate le dimensioni del bene, il numero di possibili acquirenti risulterà limitato; l'eventuale ipotesi di suddividere l'edificio in lotti funzionali (da vendersi a più acquirenti) appare non attuabile a causa delle caratteristiche dell'immobile, della presenza di aree esterne da condividere, nonché della necessità di attuare un intervento di recupero edilizio che interessi l'intero complesso edilizio;
- in zone relativamente vicine a quella su cui sorge il fabbricato in oggetto sono presenti fabbricati simili, o più recenti, anch'essi in vendita. Alcuni di questi beni sono oggetto di Procedure concorsuali ed a seguito del susseguirsi di aste giudiziali il relativo prezzo di vendita sta subendo svalutazioni significative, calamitando quindi l'interesse del già limitato numero di possibili investitori.

Valutazione di mercato libero

Per tutti i motivi sopra elencati, mediante l'applicazione dei parametri unitari di confronto, quali la volumetria degli edifici esistenti e la capacità edificatoria dell'area libera è stato possibile ipotizzare i seguenti probabili valori previsionali medi di possibile alienazione degli immobili in oggetto:

Edifici esistenti compresi nell'Ambito A8.1a del P.G.T. e relativa area di pertinenza:

volume lordo	x	Euro/mc	70,00 =	
mc 3.550,00	x	Euro/mc	70,00 =	Euro 248.500,00

Area esterna compresa nell'Ambito A8.1c del P.G.T. :

superficie	x	Euro/mq	50,00 =	
mq 1.500,00	x	Euro/mq	50,00 =	Euro 75.000,00

per un importo complessivo di Euro 323.500,00

arrotondato Euro 320.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

Valutazione di vendita forzata

Il più probabile valore di alienazione dei beni, come 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, i beni sono oggetto di una "vendita forzata"; pertanto il relativo valore di vendita è 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 l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- 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 presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- 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 percentuali comprese tra il 15% ed il 50%.

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNOMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Considerate le caratteristiche del complesso edilizio oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno due/tre 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 320.000,00x – 25% =) **Euro 240.000,00 (in lettere Euro duecentoquarantamila/00).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

II COMUNE DI CASTELLI CALEPIO (BG)

Edificio ex scuola

Catasto Fabbricati – sezione CA – foglio 3

particella 746

II.1 DESCRIZIONE DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

II.2 PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

II.3 SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CONFORMITA' EDILIZIA

II.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

II.5 CONSISTENZA

II.6 VALUTAZIONE

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

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

PAGINA VUOTA

II.1 DESCRIZIONE DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto di analisi è una scuola in disuso sita in via Provinciale Valle Calepio n. 43 a Castelli Calepio (BG), frazione Calepio [rif. Immagine 1.A].



1.A – Ripresa aerea del complesso edilizio

L'area è posta in zona periferica del Comune di Castelli Calepio (BG), nella frazione di Calepio, ad una distanza di circa 2 chilometri dal centro dello stesso

Comune, dove si trovano i principali servizi e spazi pubblici della cittadina.

Il lotto si inserisce in un ambiente collinare, ad una distanza di circa 26 chilometri da Bergamo, di circa 36 chilometri da Brescia e di circa 77 chilometri dal centro della città di Milano.

L'area in cui è posto il complesso edilizio si sviluppa non distante dalla "autostrada A4 – Torino-Trieste", che consente il rapido collegamento con i principali centri del nord Italia. I caselli di accesso di "Ponte Oglio" e di "Grumello-Telgate" sono posti a circa 6 chilometri dal fabbricato e sono agevolmente raggiungibili.

Il complesso edilizio si sviluppa in una zona collinare ed è posto in posizione sopraelevata rispetto al centro storico della frazione di Calepio ed alla strada Provinciale Valle Calepio.

Nell'immediato intorno del lotto sono presenti principalmente insediamenti residenziali ed aree agricole di tutela ambientale.

Il complesso edilizio è stata realizzato in parte nella prima metà del XX secolo e, presumibilmente tra il 1974 ed 1980, è stato oggetto di un intervento di ampliamento.

L'edificio si sviluppa per due piani fuori terra, collegati tra loro per mezzo di un'ampia scala interna.

Al piano terra sono presenti un atrio d'ingresso collegato al suddetto vano scala, due ampi saloni, uno spazio destinato ai servizi e la centrale termica.

Al piano primo si trovano n. 6 stanze, disposte lungo un disimpegno a forma di "L", due blocchi con servizi igienici ed un balcone.

L'immobile è circondato da un'ampia area di pertinenza, in parte pavimentata ed in parte destinata a giardino.

L'accesso al bene avviene da due cancelli direttamente collegati alla pubblica via:

- un cancello principale, in corrispondenza del civico n. 43, oltre il quale si sviluppa una scalinata di raccordo tra il piano stradale ed il cortile antistante il fabbricato;
- un cancello secondario, in corrispondenza del civico n. 45, presumibilmente realizzato in epoca più recente, che consente il collegamento diretto tra la strada ed il suddetto cortile.

L'edificio è stato utilizzato per diversi anni come scuola elementare della frazione di Calepio; successivamente il fabbricato è stato impiegato per lo svolgimento delle operazioni elettorali e come sede di associazioni della zona.

L'intero compendio immobiliare, nonostante l'attuale stato di abbandono, si presenta in discreto stato di conservazione.

L'involucro edilizio appare ancora ben mantenuto, salvo il normale degrado causato dagli agenti atmosferici, dalla mancanza di regolare manutenzione e da alcune problematiche di distacco degli intonaci.

Gli spazi interni presentano le caratteristiche tipiche delle aule scolastiche, con finiture di media qualità e sistemi impiantistici ormai obsoleti. Si segnala la presenza di problemi determinati da umidità per le murature del piano terra ed all'interno dei bagni del piano primo [rif. Fotografie 1.B].



Prospetto nord-est dell'immobile



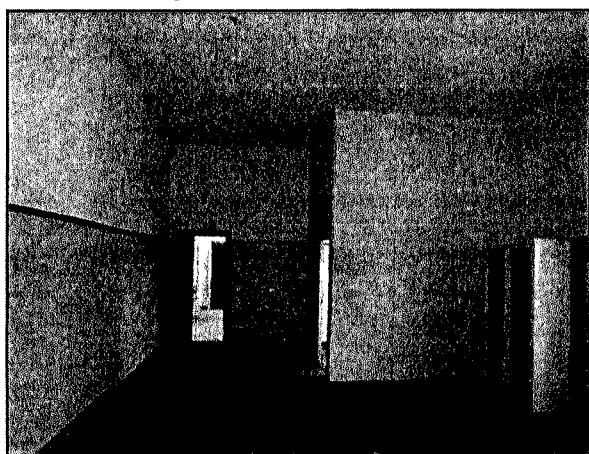
Vista ovest del fabbricato



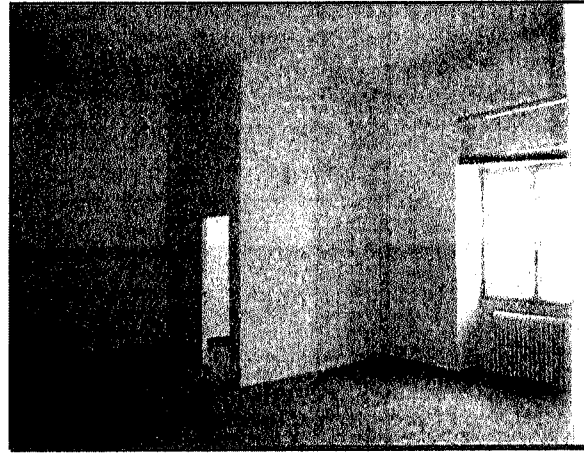
Ingresso principale all'immobile



Disimpegno a piano terra



Stanza a piano terra



Stanza a piano terra

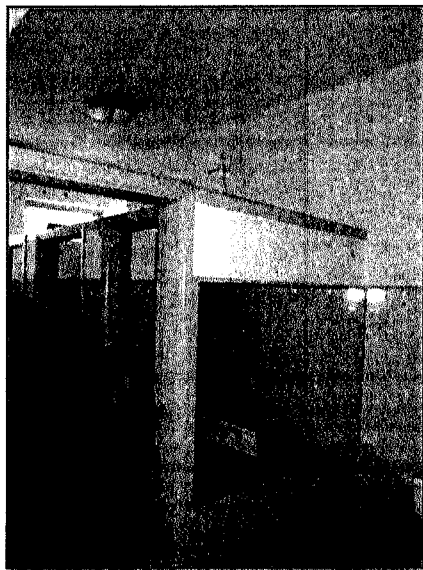
TRIBUNALE DI BERGAMO

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

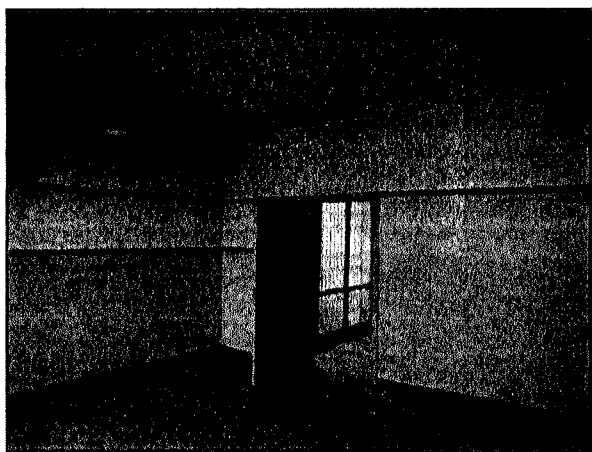
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli



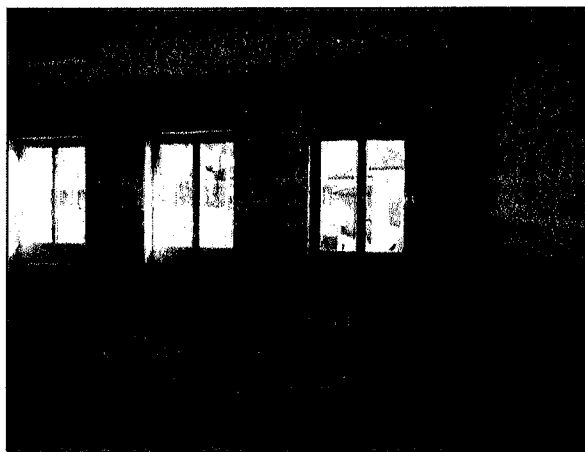
Scala interna tra i piani terra e primo



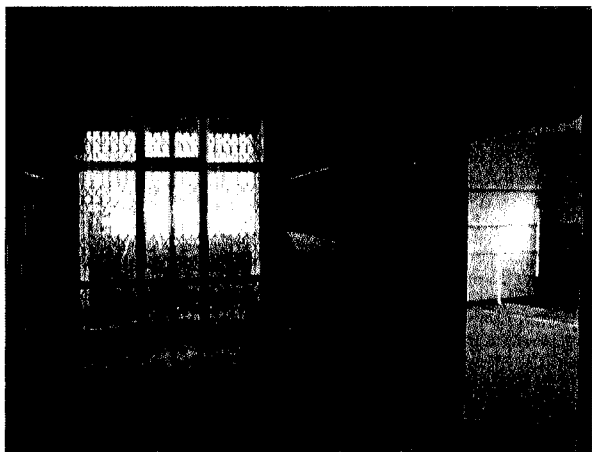
Bagni a piano primo



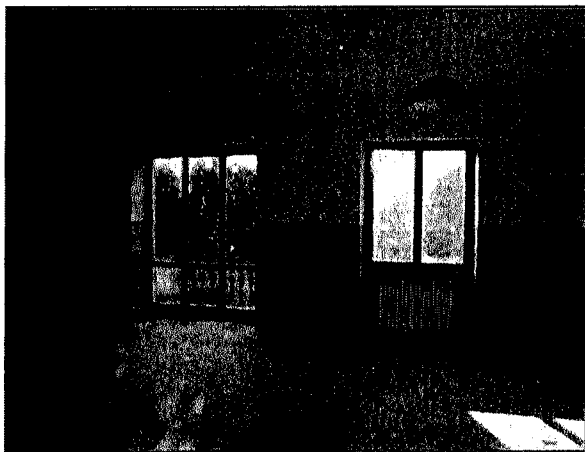
Stanza a piano primo



Stanza a piano primo



Disimpegno a piano primo



Stanza a piano primo

1.B – Fotografie generali del complesso immobiliare

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Caratteristiche edilizie e costruttive principali:

Cancelli d'ingresso:

cancello pedonale a due battenti in ferro verniciato;

cancello carrabile a due battenti in ferro verniciato.

Recinzioni: l'area di pertinenza è in parte delimitata con una recinzione costituita da muretti in calcestruzzo o in pietra, con sovrastanti barriere metalliche per il lato verso strada e reti plastiche per altri lati. Non è presente alcuna delimitazione verso gli immobili posti a sud e riferiti al capitolo I della presente perizia.

Struttura portante: muratura e calcestruzzo; solai in latero-cemento; balcone realizzato con elementi a mensola e soletta in pietra artificiale.

Copertura: copertura a falde con manto in coppi di laterizio; gronde sagomate; canali in lamiera e pluviali in plastica.

Pareti esterne: muratura intonacata e tinteggiata, con lesene e marcapiani in evidenza; zoccolatura con intonaco "strollato"; contorni, davanzali e parapetti di porte-finestre e balcone in pietra artificiale.

Pavimentazione esterna: area esterna in parte pavimentata con calcestruzzo ed in parte con asfalto; spazi esterni in parte delimitati da muri di contenimento in calcestruzzo e pietra; scale esterne realizzate con elementi in pietra; balcone con pavimento in piastrelle.

Infissi esterni: portone d'ingresso in legno con due ante a battente e sopraluce in legno e vetro;
serramenti in legno e vetro semplice; sono presenti alcuni vetri rotti;
oscuranti assenti salvo che per la presenza di tende veneziane interne per le sole finestre del piano terra; per il serramento del prospetto nord presente serranda di protezione in alluminio.

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Tramezzature interne: tavolati in muratura; nei due saloni al piano terra sono presenti alcuni divisori in legno.

Scale interne: scala con rivestimento gradini in lastre di pietra; parapetto in ferro verniciato con corrimano in legno.

Infissi interni: porte interne in laminato plastico.

Pavimentazione interna:

pavimentazione in marmette in tutti i locali,
con l'esclusione dei bagni che presentano pavimentazione in piastrelle e di una stanza al piano terra per la quale il pre-esistente pavimento è stato presumibilmente rivestito con uno strato di pvc; zoccolini in pietra.

Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle per i bagni e con elementi in legno per alcune porzioni del disimpegno al piano terra.

Finitura pareti: intonaco tinteggiato, per una fascia dell'altezza di circa 150 cm è presente una verniciatura a smalto.

Finitura soffitti: soffitti intonacati e tinteggiati.

Impianti tecnologici:

- impianto elettrico con canalizzazioni tipo "sottotraccia";
 - impianto idrico per bagni; sanitari in ceramica comune;
 - impianto antincendio;
 - impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa; caldaia a basamento collocata in apposito locale;
- per tutti gli impianti non è stata verificata né la funzionalità né la conformità rispetto all'attuale normativa; in particolare l'impianto di riscaldamento e quello antincendio sono privi di parte delle proprie componenti.

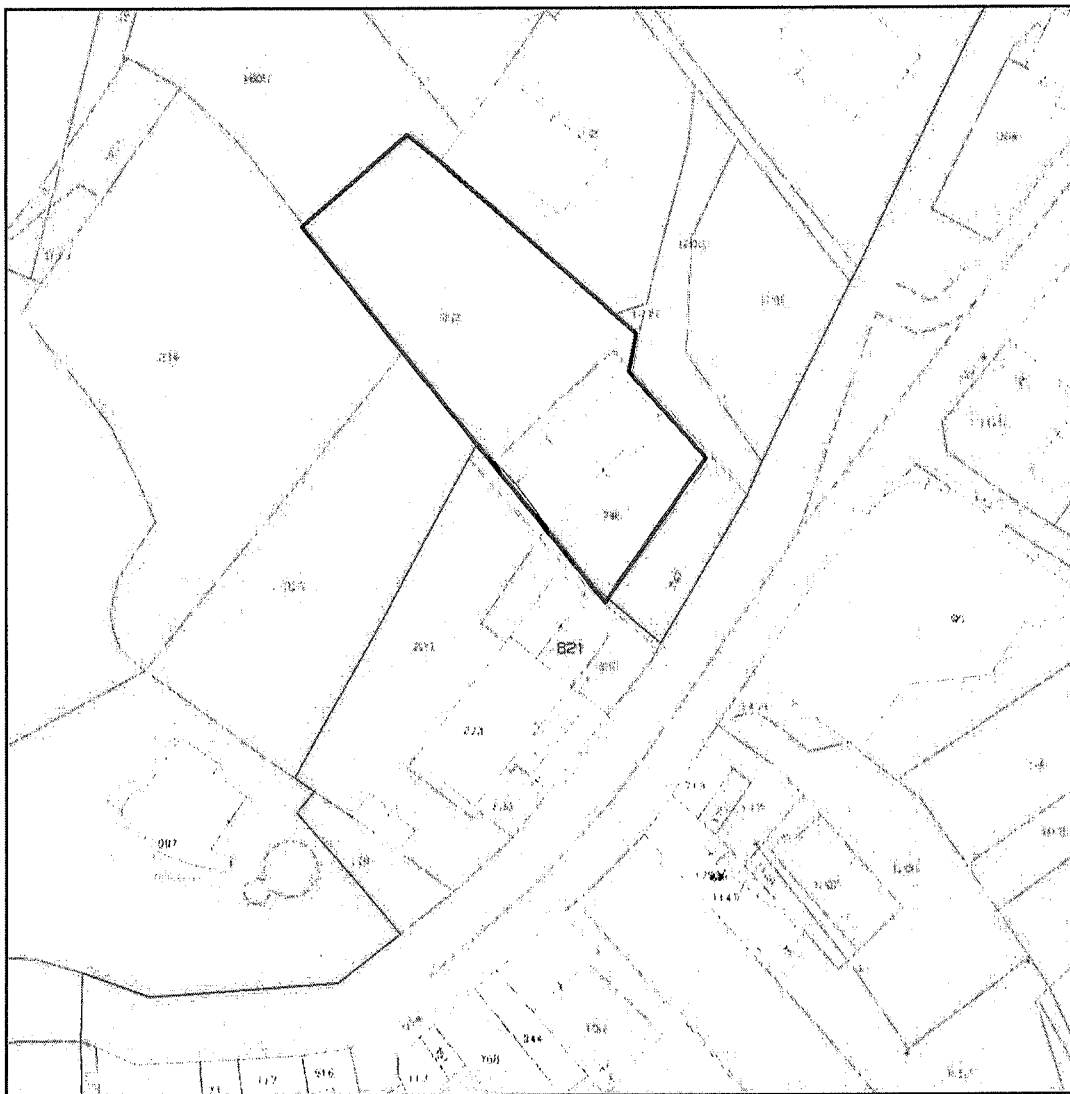
Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la

destinazione d'uso per la quale il bene è stato utilizzato.

=====

Identificazione catastale

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 3 del Comune di Castelli Calepio, sezione censuaria Calepio [rif. Immagine 1.C – Allegato II-01].



1.C – Estratto di mappa catastale, sezione CA, foglio 3

Il confronto tra la rappresentazione del complesso edilizio sulla mappa catastale [rif. Immagine 1.C], la planimetria catastale dell'immobile [rif. Immagine 1.D] e la

visura catastale, ha evidenziato diverse incongruenze:

- non risulta aggiornato l'effettivo profilo del fabbricato, presumibilmente rappresentato nella sua conformazione originaria, antecedente l'ampliamento del 1974;
- non risulta corretta la rappresentazione dell'area di pertinenza: il mappale 746 (superficie catastale di mq 1969) è stato originato per fusione dei mappali 957, 746 e 747 in forza di Tipo Mappale n.5814 del 01 luglio 1988. Sulla mappa, invece, vengono rappresentati ancora i mappali originari e non la particella derivata 746. Si evidenzia fin d'ora che il mappale 747 di mq 187 (strada), seppur inserito nel suddetto Tipo Mappale non costituisce parte dell'immobile oggetto di perizia;
- la particella 957 risulta ancora presente negli archivi del Catasto Terreni, con la qualità di vigneto ed intestata al Comune di Castelli Calepio.

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. Allegato II-02]:

Catasto dei Fabbricati	Comune di Castelli Calepio (codice C079)
Sezione urbana	Calepio
Foglio 3	Particella 746
Categoria B/5:	<u>scuole e laboratori scientifici</u>
Classe: U	consistenza: mq 1956
Rendita:	Euro 838,46

sito in Frazione Castel de' Conti s.n., piani terra e primo.

Dati derivanti da: sostituzione planimetria e variazione nel classamento (Legge 449/97) del 02/07/1988 in atti dal 11/02/1999, (n. 13159.1/1988).

Coerenze della particella [rif. Immagine 1.D]:

a nord-est: mappali 1605, 232, 1205, 1200;

a sud-est: mappale 747;

a sud-ovest: mappali 821, 229, 235, 234;

a nord-ovest: mappale 1605.

salvo altro, in considerazione delle inesattezze ed incongruenze della mappa catastale sopra analizzata.

Il confronto tra la documentazione catastale [rif. Immagini 1.D] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

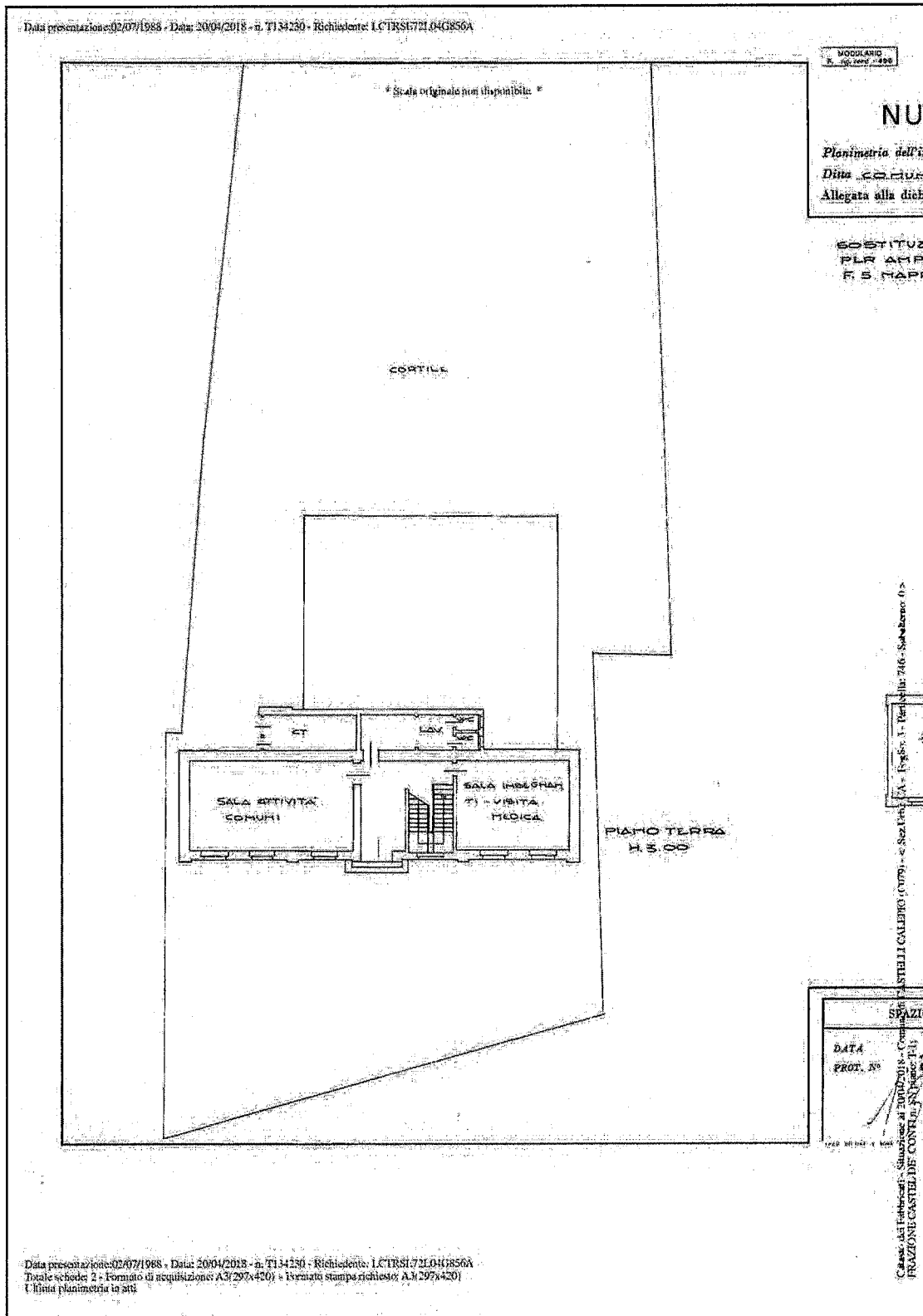
- mancata rappresentazione di tramezzature all'interno dei due saloni del piano terra;
- differente posizione della tramezzatura di divisione tra la centrale termica ed il blocco servizi al piano terra;
- mancata rappresentazione di alcune aperture di collegamento tra i locali del piano terra e di alcuni gradini presenti nell'atrio di accesso e nel disimpegno al piano primo;
- lievi differenze nella distribuzione interna;
- differente altezza interna di entrambi i piani;
- mancato aggiornamento dell'indirizzo.

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

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli



1.D – Scheda catastale dell'immobile (particella 746) – piano terra

PERIZIA ESTIMATIVA LOTTO II

BENI IMMOBILI IN CASTELLI CALEPIO (BG), FRAZIONE CALEPIO

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

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

MODULARIO
N. 100/1988 - 498

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1988, N. 60)

Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLI C. Via FRAZ. CASTEL DE CORTI
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA
PER AMPLIAMENTO
F. S. MAPPA 746

ESTRATTO MAPPA
SCALA 1:2000

PIANO PRIMO
H. 300

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 2 LUG 1988
13159

Compilata dal ARCHITETTO
(Firma, nome e cognome del compilatore)
G. ANTONIO GAZZINI
Inserita all'Albo degli: ARCH.
della Provincia di BERGAMO
DATA 4-3-1988
Firma:

TERRA
0

DATA PRESENTAZIONE: 02/07/1988 - Data: 20/04/2018 - n. 1134230 - Richiedente: LCTRSN/72L04G856A

1.D – Scheda catastale dell'immobile (particella 746) – piano primo

II.2. PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Proprietà e provenienza

L'attuale proprietà dell'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta in capo alla Società "Technymon Technology Europe S.p.A." con sede a Castelli Calepio, cod. fisc. 03149780169, per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 2.A]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di			CASTELLI CALEPIO (BG) via Provinciale n. 50	
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Dritto	Quota
CA	3	746		B/5	U	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1

2.A – Tabella delle quote e dei diritti

L'edificio è intestato alla Società "Technymon Technology Europe S.p.A." in forza dell'atto a firma del Notaio Armando Santus, rep. n. 45253 del 26 giugno 2013, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 09 luglio 2013 ai nn. 28011/19075, con il quale la Società con sede in [REDACTED] modificato la propria denominazione in "Technymon Technology Europe S.p.A.", mantenendo la stessa sede e lo stesso codice fiscale [rif. Allegato II-03].

Con il medesimo atto di cui sopra (atto a firma del Notaio Armando Santus, rep. n. 45253 del 26 giugno 2013), ma trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 09 luglio 2013 ai nn. 28010/19074, le Società si erano fuse ed incorporate nella Società con sede in [REDACTED] Allegato II-04].

La proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati, sezione censuaria Calepio, foglio 3, particella 746 era pervenuta alla

in forza di atto a firma del Notaio Mariafranca Nosari, rep.
n. 93015 del 27 febbraio 2007, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 06
marzo 2007 ai nn. 14363/8308, per acquisto dal [rif.
Allegato II-05].

Oggetto della compravendita è il fabbricato (ex scuola) edificato sul mappale
746 (derivato per fusione delle particelle 957, 746 e 747, in forza di Tipo Mappale n.
5814 del 01 luglio 1988), identificato al Catasto Fabbricati al foglio CA/3 con il
mappale 746, categoria B5, classe U.

Nell'atto di acquisto si precisa che *"nel citato Tipo Mappale è stato inserito il
mappale 747 di are 1.87 (strada) che non costituisce oggetto della ... vendita"*.

La particella 746 era stata acquisita dal Comune di Castelli Calepio in data
anteriore al 1963.

La particella 957 era stata acquisita dal Comune di Castelli Calepio in forza di atto
di compravendita a firma del Notaio Basciano stipulato in data 01 luglio 1978 al n.
174526 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Bergamo il 21 luglio 1978, ai nn. 16328/13828.

=====

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

Tra la documentazione fornita dalla Società Fallita non sono stati rinvenuti
eventuali contratti di locazione e/o comodato riferibili all'unità immobiliare in
oggetto.

=====

II.3 SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CONFORMITA' EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castelli Calepio (BG) è la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 13 dicembre 2016, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 31 ottobre 2017 e divenuta efficace in data 21 febbraio 2018 con la pubblicazione sul BURL n. 8 – Serie Avvisi e Concorsi.

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è inserito negli ambiti del tessuto urbano consolidato, nel campo "C.1 – Nuclei di antica formazione" che comprendono le parti del territorio che costituiscono i Centri Storici del comune e che hanno nell'insieme valore storico, architettonico e paesaggistico [rif. Immagine 3.A].

In questo ambito sono previsti i seguenti obiettivi: il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva dell'insieme; il mantenimento degli aspetti formali dei manufatti originari e della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte"; il recupero degli eventuali spazi aperti di pertinenza; la conservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché di piccole attività artigianali e commerciali compatibili con i tessuti e i manufatti; la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà (manufatti provvisori e superfetazioni).

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

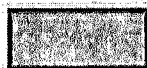


3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

LEGENDA

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Nuclei di antica formazione



C.1 interventi nuclei di antica formazione (art.22 NTA PdR)



A.8 interventi di adeguamento sulle unità organiche dei centri storici (art.28 NTA PdR)

Il Piano delle Regole del P.G.T. inoltre individua speciali contesti dei Centri Storici (Campi dell'adeguamento A8), e li definisce per il loro carattere "Unità

Organiche di intervento". L'individuazione di tali unità risponde a criteri morfologici, di lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti e di coerenza rispetto al complessivo impianto storico architettonico e paesaggistico.

Gli immobili oggetto di perizia sono inseriti all'interno dell'ambito "A8.1 - Provinciale 91 a Calepio", che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole descrive come costituito da *"una scuola di fine ottocento, attualmente chiusa [n.d.r.: oggetto della presente analisi] e una cascina parzialmente trasformata in evidente stato di degrado [n.d.r.: che è stata analizzata nel precedente capitolo I - lotto n. 1].*

Gli obiettivi specifici di questo comparto sono: la riqualificazione urbanistica; il recupero dei manufatti; la qualificazione degli spazi pubblici adiacenti agli insediamenti residenziali; il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati ed utilizzati a giardino; il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazioni di impianti, autorimesse, ecc.) del patrimonio esistente da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali; la presenza equilibrata di attività tra loro complementari e compatibili con l'uso residenziale; il miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti.

Le modalità di attuazione degli interventi e le Unità minime di intervento (UMI) sono assoggettate a permesso di costruire convenzionato.

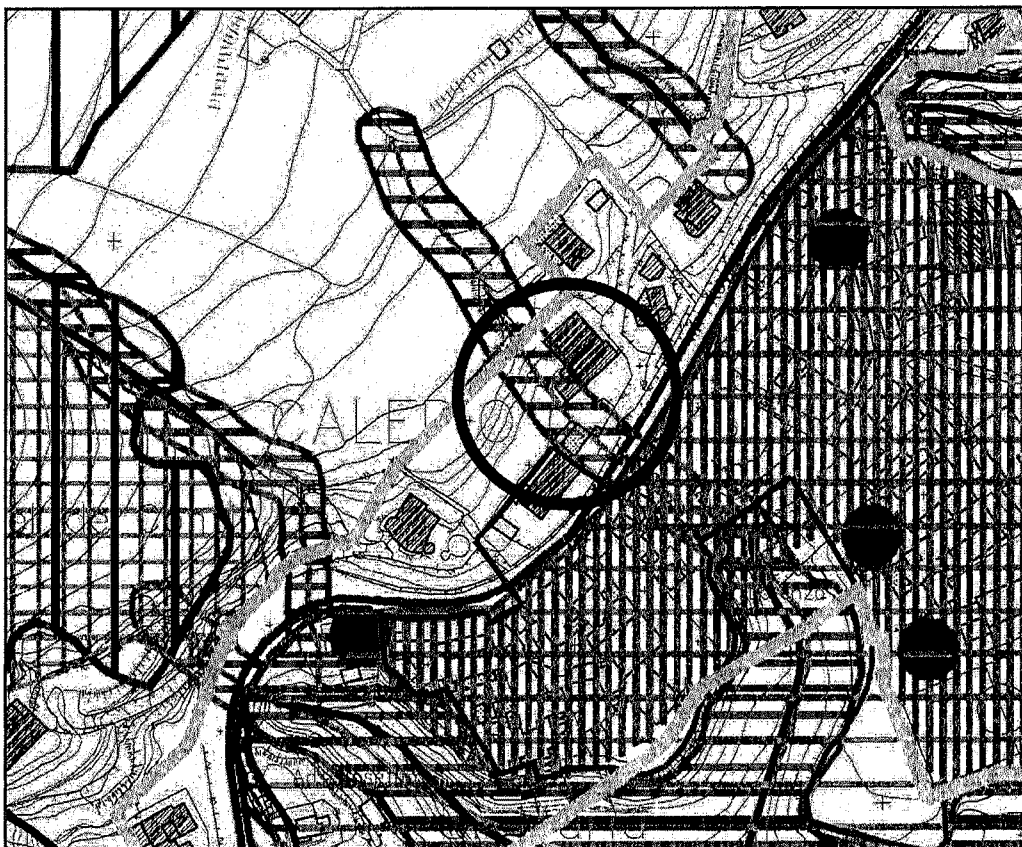
L'attuazione del comparto deve avvenire previa presentazione di un progetto unitario da sottoscrivere da parte di tutti i proprietari che preveda l'individuazione, la realizzazione e la cessione delle opere pubbliche (servizi, strade ...) per le quote millesimali di competenza di ciascuna UMI, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di Utilizzazione Territoriale (U.t.) = 0,30 mq/mq di Superficie Lorda di Pavimento.
- Rapporto di copertura = 20%

L'attuazione del comparto deve inoltre avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è prescritto lo studio e la realizzazione del tratto stradale individuato sulle tavole di Piano in cui vengano valutate e risolte le problematiche di accesso dalla strada di fondovalle all'ambito collinare;
- per l'UMI "a" vengono confermate le volumetrie esistenti.

In assenza di Piano di Recupero potranno essere eseguiti, a carico dei singoli fabbricati, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono sempre fatte salve le prescrizioni ed i vincoli derivanti dalle categorie/gradi di intervento attribuiti agli edifici in centro storico.



3.B – Estratto del Piano di Governo del Territorio

I fabbricati oggetto di perizia sono compresi all'interno del "perimetro del centro abitato", mentre una porzione del lotto 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 3.B].

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 ed alla documentazione edilizia fornita dalla stessa Società "Technymon Technology Europe S.P.A.".

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".

Le indicazioni contenute nell'atto di provenienza e nel "Decreto di edificio di interesse storico-artistico" rilasciato dal Ministero per i beni e le Attività Culturali (che verrà di seguito richiamato), consente di ipotizzare che una parte del fabbricato sia stata realizzata nella prima metà del XX secolo e comunque in data antecedente al 01 settembre 1967.

Successivamente, con *Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale* n. 46, trasmesso alla sezione Provinciale Controllo il 21 novembre 1973, prot. n. 2237, il Consiglio Comunale ha approvato il "Progetto generale e stralcio 1° lotto per ampliamento edificio scuole elementari".

Dall'analisi della documentazione fornita dal Comune di Castelli Calepio [rif. Allegato II-11] si evince che il progetto generale di cui sopra era volto alla realizzazione di un ampliamento che avrebbe portato alla seguente

conformazione dell'immobile analizzato:

- *al primo piano: sei aule, due gruppi servizi, corridoio e spogliatoio;*
- *al piano rialzato: sala per attività comuni, sala insegnati e sala visita medica, servizi, atrio d'ingresso e vano scala.*

Non è stato trovato alcun elaborato grafico che consenta di confrontare quanto autorizzato e quanto realizzato.

Si segnala, inoltre, che il Verbale rinvenuto fa riferimento alla sola approvazione del primo stralcio del progetto sopra descritto; non è noto se sia poi stata rilasciata un'autorizzazione anche per il completamento dell'intero progetto generale.

Ai fini della regolarità edilizia è possibile solo affermare che, a puro titolo indicativo, i locali e gli spazi oggi rinvenibili in sito corrispondono dal punto di vista descrittivo con l'elenco dei locali sopra richiamato e riferito al "progetto generale per ampliamento edificio scuole elementari".

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

=====

II.4 VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, oltre che dall'analisi dell'ulteriore documentazione rinvenuta, sono emersi i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trattati:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

....., contro

..... in forza di atto a firma del notaio Mariafranca Nosari stipulato in data 27 febbraio 2007, al n. 93016 di rep. ed al n. 13803 di racc., ed iscritta a Bergamo in data 06 marzo 2007 ai nn. 14364/3542.

L'ipoteca grava sull'immobile analizzato oltre che sulle unità immobiliari analizzate nel capitolo I.

per un importo capitale di Euro 900.000,00; importo totale Euro 1.800.000,00 [rif. *Allegato II-06*].

L'iscrizione è stata oggetto di successive annotazioni per "atti di riscadenzamento di contratto di mutuo fondiario".

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 07 ottobre 2009, rep. n. 20780, a favore di

contro

..... ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 08 ottobre 2009 ai nn. 65541/10345 ed in data 28 ottobre 2009 ai nn. 70649/11267.

L'ipoteca grava su diversi immobili, tra cui la particella trattata nella presente perizia, per un importo capitale di Euro 403.075,07; importo totale Euro 450.000,00 [rif. Allegati II-07 e II-08].

- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973, del 19 marzo 2015, rep. n. 60737/1915, a favore di _____, contro "Technymon Technology Europe S.p.A." con sede in Castelli Calepio ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 25 marzo 2015 ai nn. 11346/1752.

L'ipoteca grava sulle particelle 223 sub. 1-2-3-4-5-6-11, 187 sub. 13, 7013 sub. 1, 7109, 185 sub. 62-66-69-71-72-73-74-77-79-702-708-711-715, 821, 880, 1073 sub. 2-4-701, 1113 sub. 3-706-707-708, 746, 221, 229, 235, 7884, 7988, per un importo capitale di Euro 7.973.470,02; importo totale Euro 15.946.94,04 [rif. Allegato II-09].

- Ipoteca derivante da avviso di addebito esecutivo, del 15 settembre 2016, rep. n. 1546/1916, a favore di _____ contro "Technymon Technology Europe S.p.A." con sede in Castelli Calepio ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 19 settembre 2016 ai nn. 40997/7055.

L'ipoteca grava sulle particelle 223 sub. 1-2-3-4-5-6-11, 187 sub. 13, 7013 sub. 1, 7109, 185 sub. 62-66-69-71-72-73-74-77-79-702-708-711-715, 821, 880, 1073 sub. 2-4-701, 1113 sub. 3-706-707-708, 746, 221, 229, 235, 7884, 7988, per un importo capitale di Euro 706.306,43; importo totale Euro 1.412.612,86 [rif. Allegato II-10].

- *Sentenza dichiarativa di Fallimento* emessa dal Tribunale di Bergamo in data 12 maggio 2017, R.F. 82/17, e trascritta a Bergamo in data 26 settembre 2017 ai nn. 42150/28318.

- La porzione di fabbricato composta da due locali al piano terra e sovrastanti locali al piano primo è stata dichiarata "*di interesse culturale*" con Decreto del Ministero per i Beni ed Attività Culturali – direzione della Lombardia, in data 07 settembre 2006, prot. 0011572 [rif. Allegato II-05] ed è quindi sottoposta alle disposizioni di tutela contenute nel Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004.

=====

II.5 CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito. Nel calcolo della superficie commerciale 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 dell'unità immobiliare (part. 746) è calcolata come da tabella che segue.

PARTICELLA 746				
EX SCUOLA	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata
Sale, servizi igienici e centrale termica	terra	220,00	1,00	220,00
Area di pertinenza	terra	1300,00 (*)	0,05	65,00
Aule e servizi igienici	primo	660,00	1,00	660,00
Totale superficie ragguagliata: mq				945,00

(*): valore determinato sulla base della superficie catastale del mappale.

=====

II.6 VALUTAZIONE

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

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 350,00 ed i 500,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di immobili assimilabili alla destinazione residenziale.

La definizione dei valori di seguito esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti ulteriori aspetti:

- la vetustà ed il degrado di molte componenti edilizie ed impiantistiche, in conseguenza del quale l'immobile dovrà essere oggetto di un intervento di completa ristrutturazione;
- i costi da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto edilizio, nonché per quelle relative agli interventi previsti per la modifica della viabilità;
- la posizione dell'area, periferica e distante dal centro del paese di Castelli Calepio, la cui situazione viabilistica appare difficoltosa a causa della mancanza di un'adeguata immissione sull'adiacente e trafficata via Provinciale Valle Calepio;
- considerate le dimensioni del bene, il numero di possibili acquirenti risulterà

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

limitato; l'eventuale ipotesi di suddividere l'edificio in lotti funzionali (da vendersi a più acquirenti) appare non attuabile a causa delle caratteristiche dell'immobile, della presenza di aree esterne da condividere, nonché della necessità di attuare un intervento di recupero edilizio che interessi l'intero complesso edilizio;

- in zone relativamente vicine a quella su cui sorge il fabbricato in oggetto sono presenti fabbricati simili, o più recenti, anch'essi in vendita. Alcuni di questi beni sono oggetto di Procedure concorsuali ed a seguito del susseguirsi di aste giudiziali il relativo prezzo di vendita sta subendo svalutazioni significative, calamitando quindi l'interesse del già limitato numero di possibili investitori.

Valutazione di mercato libero

Per tutti i motivi sopra elencati è stato possibile ipotizzare il seguente probabile valore previsionale medio di possibile alienazione dell'immobile in oggetto:

superficie ragguagliata x	Euro/mq	450,00	=	
mq 945,00	x	Euro/mq 450,00	=	Euro 425.250,00

per un importo complessivo di Euro 425.250,00

arrotondato Euro 425.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

Valutazione di vendita forzata

Il più probabile valore di alienazione dei beni, come 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, i beni sono oggetto di una "vendita forzata"; pertanto il relativo valore di vendita è 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 l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- 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.

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

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

Considerate le caratteristiche del complesso edilizio oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno due/tre 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 425.000,00x – 25% =) **Euro 318.750,00 (in lettere Euro trecentodiciottomilasettecentocinquanta/00).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

III COMUNE DI CASTELLI CALEPIO (BG)

Edificio residenziale-commerciale con autorimesse

Catasto Fabbricati – sezione CA – foglio 3

**particella 185, subalterni 62, 66, 69, 71, 72, 73, 74, 77,
79, 702, 708, 711, 715**

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO

III.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

III.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

III.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

III.2.1 NEGOZIO (SUB. 702)

III.2.2 NEGOZIO (SUB. 708)

III.2.3 NEGOZIO (SUB. 711)

III.2.4 NEGOZIO/RISTORANTE (SUB. 715)

III.2.5 AUTORIMESSE (SUB. 62, 66, 69, 71, 72, 73, 74, 77, 79)

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

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

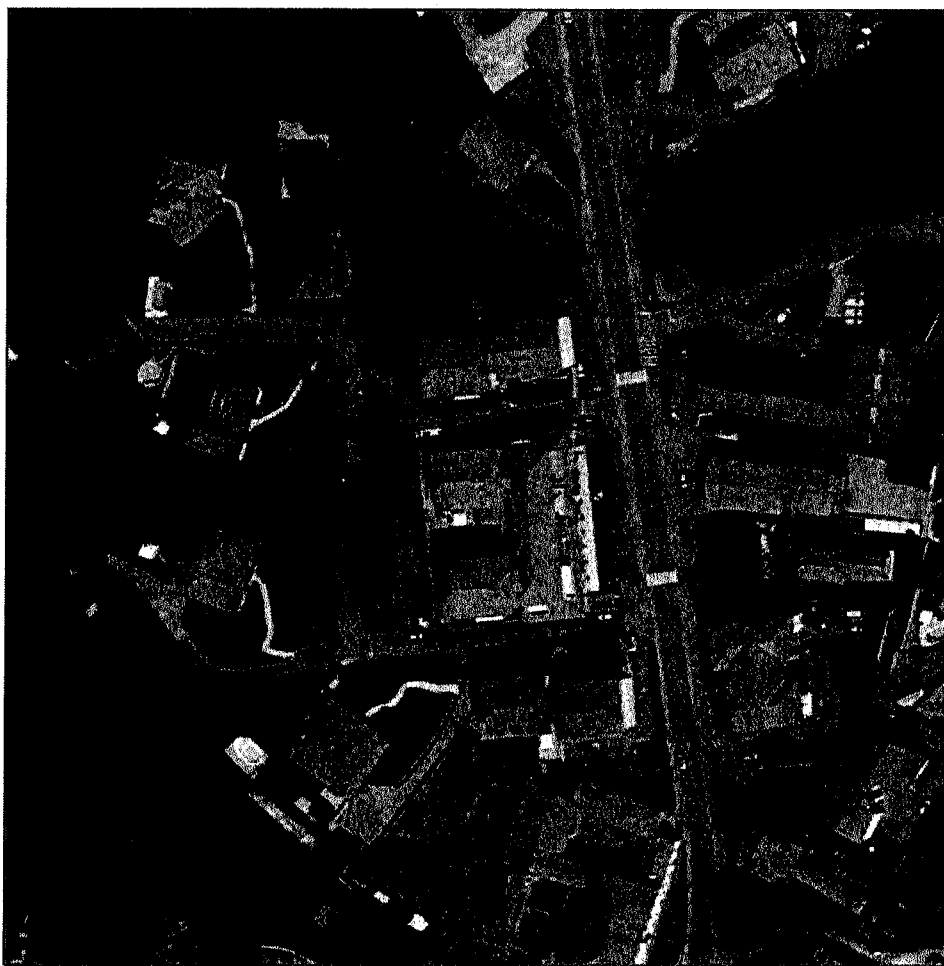
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

PAGINA VUOTA

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono inserite in un fabbricato residenziale – commerciale con autorimesse, denominato condominio “Sebino – lotto B”, sito in via Provinciale Valle Calepio a Castelli Calepio (BG), frazione Calepio [rif. Immagine 1.1.A].



1.1.A – Ripresa aerea del complesso edilizio

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

L'area è posta in zona periferica del Comune di Castelli Calepio (BG), nella frazione di Calepio, ad una distanza di circa 2 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove si trovano i principali servizi e spazi pubblici della cittadina.

Il lotto si inserisce in un ambiente collinare, ad una distanza di circa 26 chilometri da Bergamo, di circa 36 chilometri da Brescia e di circa 77 chilometri dal centro della città di Milano.

L'area in cui è inserito il complesso edilizio si sviluppa non distante dalla "autostrada A4 – Torino-Trieste", che consente il rapido collegamento con i principali centri del nord Italia. I caselli di accesso di "Ponte Oglio" e di "Grumello-Telgate" sono posti a circa 6 chilometri dal fabbricato e sono agevolmente raggiungibili.

Nell'immediato intorno del lotto sono presenti insediamenti residenziali e commerciali/terziari.

Il complesso edilizio in cui sono poste le unità immobiliari analizzate è stato realizzato tra il 1973 ed il 1977 ed è stato successivamente oggetto di alcune pratiche di condono edilizio/sanatoria e per interventi minori.

L'edificio si sviluppa per quattro piani fuori terra; con destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori.

E' presente anche un piano interrato occupato da autorimesse.

Le unità immobiliari del piano terra sono direttamente raggiungibili dal portico comune che si affaccia sul parcheggio antistante l'immobile o dal tunnel comune, anch'esso collegato al portico.

Il livello interrato è accessibile attraverso n. 2 rampe carrabili collegate al suddetto parcheggio e, quindi, a via Provinciale Valle Calepio.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato fuori terra sono di tipo tradizionale,

con strutture "a telaio" con pilastri e travi in calcestruzzo armato ordinario e solai in latero-cemento; tamponamenti perimetrali in muratura intonacata; rivestimento in pietra per pilastri ed archi del portico comune; copertura a falde e gronde in calcestruzzo armato intonacate; parapetti balconi in ferro verniciato; camminamenti comuni esterni (portico e tunnel) in piastrelle.

In generale, il complesso edilizio si trova in sufficiente stato di conservazione [rif.

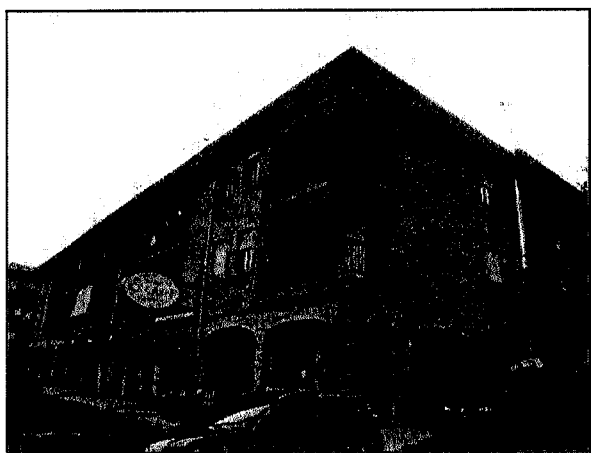
Fotografie 1.1.B].



Vista da Google Maps del prospetto est del fabbricato



Prospetti est e sud del fabbricato



Prospetti nord ed est del fabbricato



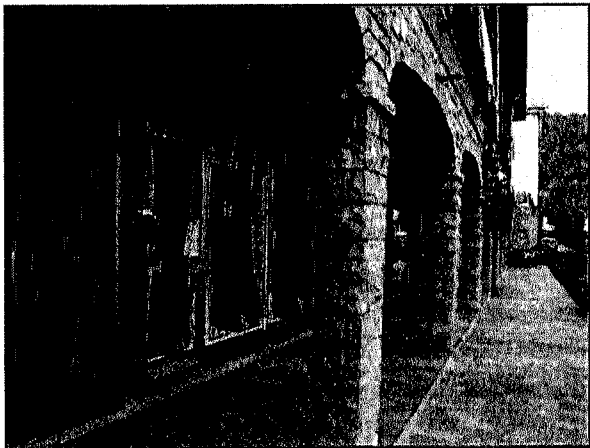
Parcheggio antistante il prospetto est

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

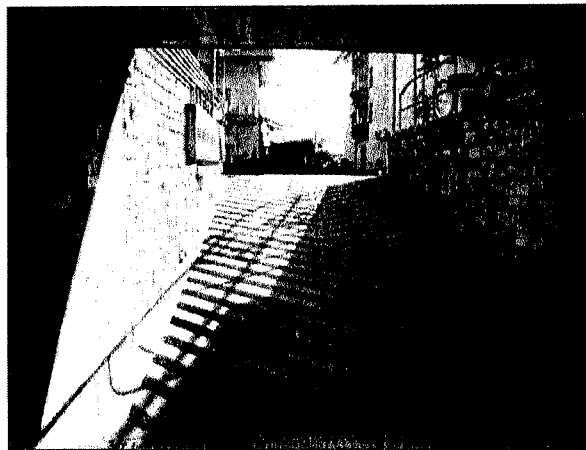
TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli



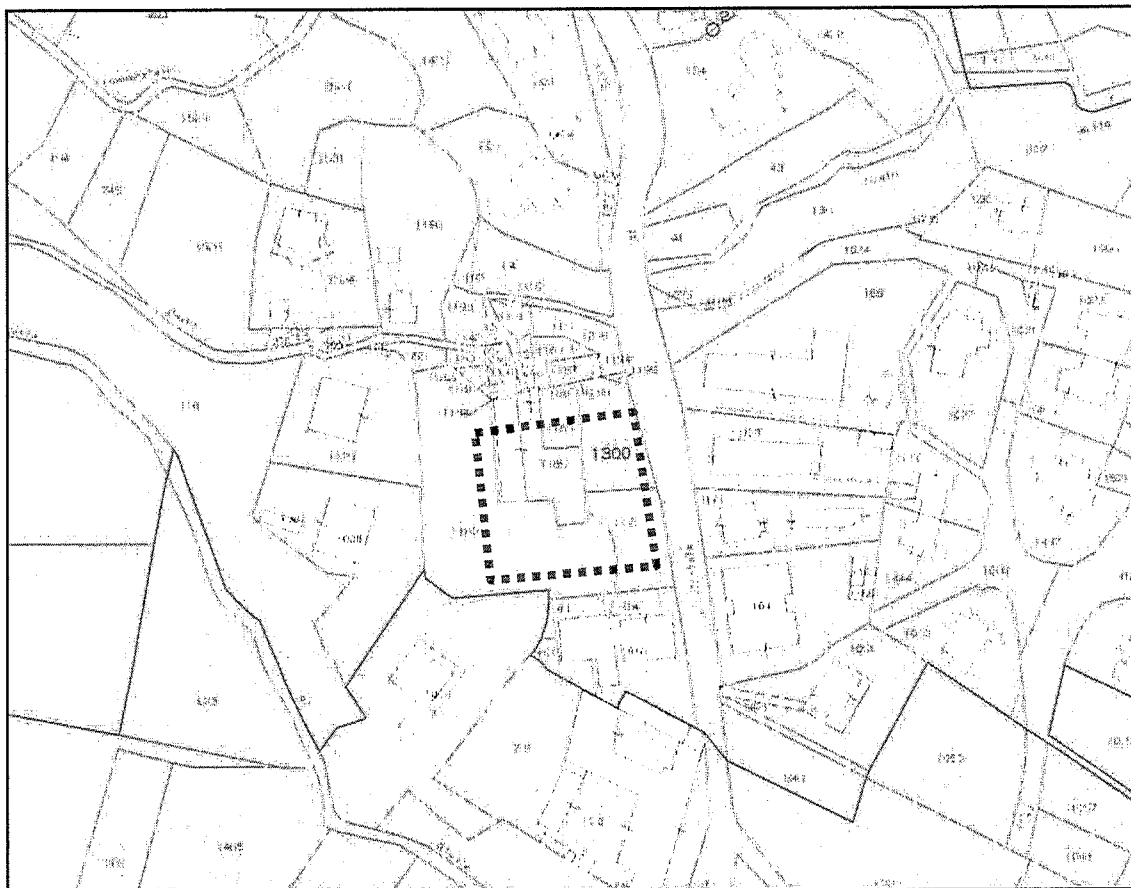
Porticato comune



Rampa carrabile per l'accesso al piano interrato

1.1.B – Fotografie generali del complesso immobiliare

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 3 del Comune di Castelli Calepio, sezione censuaria Calepio [rif. Immagine 1.1.C – Allegato III-01]:



1.1.C – Estratto di mappa catastale, sezione CA, foglio 3

La rappresentazione della mappa catastale riferita all'immobile in oggetto non rispecchia la situazione attuale: il fabbricato in cui sono poste le unità immobiliari non viene rappresentato, ma vengono riprodotte le particelle catastali nello stato antecedente la costruzione dell'immobile [rif. Immagine 1.1.C].

Le unità immobiliari che verranno di seguito valutate sono individuate con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.1.D]:

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Catasto dei Fabbricati			Comune di			CASTELLI CALEPIO (BG) via Provinciale		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
CA	3	185	62	C/6	U	15 mq	15 mq	Euro 21,69
CA	3	185	66	C/6	1	18 mq	18 mq	Euro 26,03
CA	3	185	69	C/6	U	18 mq	18 mq	Euro 26,03
CA	3	185	71	C/6	1	17 mq	17 mq	Euro 24,58
CA	3	185	72	C/6	1	17 mq	17 mq	Euro 24,58
CA	3	185	73	C/6	U	15 mq	15 mq	Euro 21,69
CA	3	185	74	C/6	1	19 mq	19 mq	Euro 27,48
CA	3	185	77	C/6	U	18 mq	18 mq	Euro 26,03
CA	3	185	79	C/6	U	18 mq	18 mq	Euro 26,03
CA	3	185	702	C/1	3	38 mq	38 mq	Euro 859,59
CA	3	185	708	C/1	2	64 mq	94 mq	Euro 1.242,80
CA	3	185	711	C/1	3	24 mq		Euro 542,90
CA	3	185	715	C/1	3	239 mq	251 mq	Euro 5.406,37

1.1.D - Tabella degli identificativi catastali

Ogni singolo immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo III.2. Valutazione delle singole unità immobiliari.

Le unità immobiliari trattate partecipano alla proporzionale comproprietà delle parti comuni condominiali quali previste per legge, tra le quali sono comprese il locale caldaia, il locale contatori, il locale immondizia, un magazzino condominiale, atrio, ingressi e vani scale, il cortile e le rampe di accesso alle autorimesse, l'area esterna, ecc.

Inoltre, negli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, si riscontra la mancanza di un elaborato planimetrico per l'individuazione completa delle parti comuni.

=====

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'attuale proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione è in capo alla Società "Technymon Technology Europe S.p.A." con sede a Castelli Calepio, cod. fisc. 03149780169, per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di			CASTELLI CALEPIO (BG) via Provinciale	
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Diritto	Quota
CA	3	185	62	C/6	U	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	3	185	66	C/6	1	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	3	185	69	C/6	U	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	3	185	71	C/6	1	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	3	185	72	C/6	1	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	3	185	73	C/6	U	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	3	185	74	C/6	1	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	3	185	77	C/6	U	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	3	185	79	C/6	U	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	3	185	702	C/1	3	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	3	185	708	C/1	2	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	3	185	711	C/1	3	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1
CA	3	185	715	C/1	3	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1

1.2.A – Tabella delle quote e dei diritti

Gli immobili sono intestati alla Società "Technymon Technology Europe S.p.A." in forza dell'atto a firma del Notaio Armando Santus, rep. n. 45253 del 26 giugno

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

185/b, 184/e, 534/c, 533 [rif. Allegato III-07].

Su tali aree veniva poi edificato, per conto degli stessi il fabbricato di civile abitazione nel quale sono inseriti i negozi e le autorimesse analizzate nella presente perizia.

I terreni conferiti nella :

sopra richiamati erano pervenuti ai :

in forza dell'atto autenticato in data 13 dicembre 1970 dal Notaio Giuseppe Bresciano al n. 117354 di repertorio, allegato ad atto di deposito di pari data n.117355 rep. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 30 dicembre 1970 ai nn. 22509/17915.

=====

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castelli Calepio (BG) è la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 13 dicembre 2016, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 31 ottobre 2017 e divenuta efficace in data 21 febbraio 2018 con la pubblicazione sul BURL n. 8 – Serie Avvisi e Concorsi.

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è inserito negli ambiti del tessuto urbano consolidato, nel campo "B.3 – Ambiti residenziali consolidati intensivi" che comprendono tessuti residenziali composti da lotti ad alta densità, disciplinati dall'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole [rif. Immagine 1.3.A].

In questo ambito sono ammesse come principali le destinazioni d'uso residenziale, oltre alle destinazioni assimilabili e fino al 30% della relativa superficie lorda di pavimento (s.l.p.) quali studi professionali, artigianato di servizio ed esercizi di vicinato; solo ai piani seminterrato, terreno e primo sono ammessi laboratori artigianali compatibili con la residenza, scuole di formazione, autorimesse collettive, ristoranti, pizzerie, bar, attività connesse alla conservazione e vendita di prodotti agricoli.

In questo ambito sono inoltre ammesse le attività terziarie (UT1) quali uffici pubblici e privati, studi professionali e centri di ricerca.

Il tutto nel rispetto dei seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria U_f : 0,6 mq/mq;
- distanza dai confini D_c : $H/2$ con una distanza minima di 5 m;
- distanza dai fabbricati D_f : pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 mt anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche;
- distanza dalle strade D_s : minimo di 5 m o $H/2$;
- rapporto di copertura R_c : 40%;
- altezza H : 4 piani + sottotetto in caso di suo recupero ai fini abitativi;
- superficie scoperta e drenante S_{sd} : 30% superficie fondiaria S_f .

Gli interventi potranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato nei limiti degli indici urbanistici sopra specificati.

Una parte dell'area, antistante il fabbricato, è destinata a parcheggio pubblico ed è ricompresa negli Ambiti per Servizi, nel campo "Servizi esistenti e di progetto". La Tavola "Pds 1 - Servizi esistenti" individua, con carattere prescrittivo, l'offerta dei servizi esistenti.

Nel caso specifico l'area in oggetto viene associata alla sigla P011 della Tavola "Pds 1.3 – Catalogo dei servizi esistenti".

L'adeguamento e/o la modifica dei servizi esistenti viene disciplinata dall'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

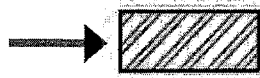


1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

LEGENDA

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Ambiti consolidati e di completamento



B.3 ambiti residenziali consolidati intensivi (art.32 NTA PdR)

AMBITI PER SERVIZI



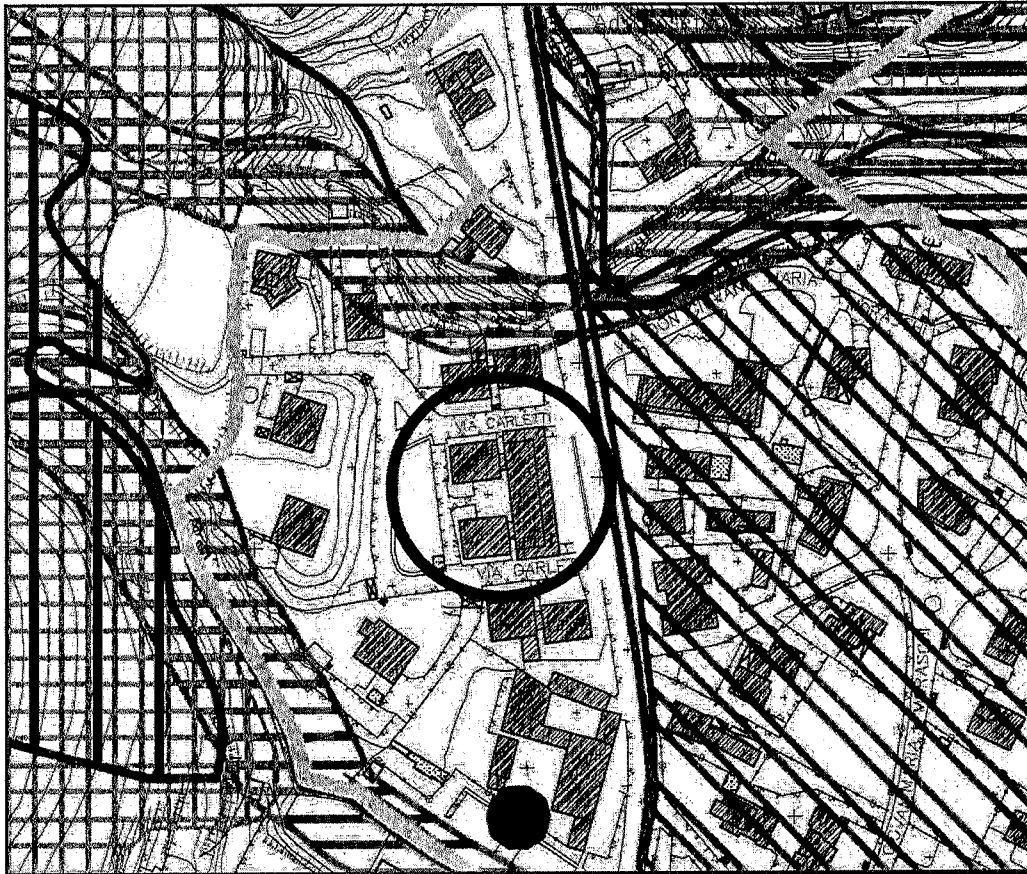
servizi esistenti e di progetto (vedasi NTA PdS)

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Tutte le aree oggetto di perizia sono comprese all'interno del "perimetro del centro abitato", così come rappresentato nella tavola QC7 "Vincoli amministrativi vigenti" del Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Castelli Calepio [rif. Immagine 1.3.B].



1.3.B – Estratto del Piano di Governo del Territorio - tavola QC7 "Vincoli amministrativi vigenti"

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 ed alla documentazione edilizia fornita dalla stessa Società "Technymon Technology Europe S.P.A.".

Si evidenzia che il particolare sistema di archiviazione delle pratiche edilizie del

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Comune di Castelli Calepio non ha consentito di eseguire una dettagliata ricerca per "immobile" e/o per "nominativo".

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. Di conseguenza, nonostante i numerosi raffronti eseguiti anche con uno dei tecnici che ha supportato negli anni la Società fallita, anche l'individuazione delle difformità edilizie che gravano sugli immobili ed i relativi costi di sanatoria/remissione in pristino, sono da intendersi come puramente indicativi e dipendenti dalla sola documentazione messa a disposizione.

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

- *"Licenza di Costruzione"* n. 46/1018 del 20 settembre 1973 per la costruzione di un fabbricato [rif. Allegato III-08].

Il Comune di Castelli Calepio, in data 29 luglio 1975, ha accertato che il fabbricato autorizzato sarebbe stato edificato sull'area identificata con le particelle 187/f, 186/d, 185/b, 184/e, 534/c e 533.

- *Autorizzazione* del 18 aprile 1975, rilasciata dal Comune di Castelli Calepio, per *"Modifica tetto in variante al progetto approvato con Licenza n. 46/1018 del 20-09-1973 intestato alla* _____ *"* [rif. Allegato III-09].

- Il *"Collaudo Statico"* delle opere in calcestruzzo armato è stato emesso _____ in data 23 gennaio 1976 e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Bergamo il 29 gennaio 1976, posizione n. 12281 [rif. Allegato III-10].

- Il *"Certificato di prevenzione incendi"* è stato rilasciato dal Comando Provinciale

dei Vigili del Fuoco di Bergamo in data 01 luglio 1977, al n. 2705/30871 prot. [rif. Allegato III-11].

- "Autorizzazione di abitabilità di casa" rilasciata dal Comune di Castelli Calepio con decorrenza dal 30 giugno 1977. Nel certificato di abitabilità viene riportato il 15 dicembre 1973 quale data di inizio lavori dell'immobile, autorizzato con la Licenza di Costruzione di cui sopra.

Tra la documentazione rinvenuta presso il Comune di Castelli Calepio è stata trovata una comunicazione del 20 settembre 1993, rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, con la quale si precisa che alla data di rilascio della comunicazione stessa "... risultavano agibili solo 4 negozi e precisamente quelli individuati con i n. 3, 4, 5, 9".

Non sono stati trovati documenti che consentano l'univoca identificazione dei negozi effettivamente agibili alla suddetta data [rif. Allegato III-12].

- "Condono edilizio" n. 161 PE/C del 28 settembre 1989, per il cambio di destinazione d'uso (da magazzini a negozi) delle unità immobiliari poste a piano terra e per regolarizzare la diversa distribuzione interna dei locali con aumento delle unità immobiliari in prevalenza adibite a negozi [rif. Allegato III-13].

- "Condono edilizio" n. 289 PE/C del 28 ottobre 1993, per il cambio di destinazione d'uso (da magazzino a negozio) di un'unità immobiliare posta a piano terra, e per piccole modifiche dei muri divisorii [rif. Allegato III-14].

- "Autorizzazione edilizia in sanatoria" n. 454/4 del 24 marzo 1997, per modifiche dei divisorii interni posti a piano terra [rif. Allegato III-15].

- "Concessione edilizia" n. 5677 del 25 giugno 1999, per modifiche interne, riferita ad una porzione dell'unità immobiliare identificata con il mappale 185 sub. 715 [rif. Allegato III-16].

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

- "Concessione edilizia" n. 5717 del 29 luglio 1999 (in variante alla Concessione edilizia n. 5677 del 25-06-1999) per modifiche interne dell'unità immobiliare identificata con il mappale 185 sub. 715 [rif. Allegato III-17].

I lavori riferiti alla Concessione edilizia n. 5677 del 25-06-1999 e successiva Variante sono iniziati in data 10 aprile 2000 [rif. Allegato III-18] e sono terminati in data 03 maggio 2001 [rif. Allegato III-19].

- In data 10 maggio 2001 è stata depositata presso il Comune di Castelli Calepio la "Richiesta del Certificato di agibilità" n. 7565 prot., inerente una porzione di fabbricato ad uso commerciale (mappale 185 sub. 715) e relativa ai lavori autorizzati con la Concessione Edilizia n. 5677 del 25-06-1999 [rif. Allegato III-20].

Con comunicazione n. 9169 prot. del 04 maggio 2001 il Comune di Castelli Calepio ha attestato l'agibilità della porzione immobiliare di cui sopra, da destinarsi a ristorante, a partire dal 05 giugno 2001 [rif. Allegato III-21].

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

- "Dichiarazione di conformità" dell'impianto elettrico del ristorante (sub. 715), emessa dalla ditta _____ in data 07 maggio 2001 [rif. Allegato III-22].
- "Dichiarazione di conformità" per l'impianto di riscaldamento e gas cucina ristorante, emessa dalla ditta _____ in data 18 aprile 2001 [rif. Allegato III-23].

=====

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.4 VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo sono emersi i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trattati:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di _____, contro _____

_____, in forza di _____

atto a firma del notaio Mariafranca Nosari stipulato in data 15 ottobre 1987, al n. 23619, ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 02 novembre 1987 ai nn. 28782/5463.

L'ipoteca grava su diversi immobili identificati con la particelle 185, da sub. 10 al sub. 23 compresi [rif. Allegato III-24].

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 07 ottobre 2009, rep. n. 20780, a favore di _____

contro _____

_____, iscritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Bergamo il 08 ottobre 2009 ai nn. 65541/10345.

L'ipoteca grava su diversi immobili, tra cui le particelle 185 subb. 62, 66, 69, 71, 72, 73, 74, 77, 79, 702, 708, 711, 715,

per un importo capitale di Euro 403.075,07; importo totale Euro 450.000,00 [rif. _____]

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Allegato III-25].

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 07 ottobre 2009, rep. n. 20780, a favore di

contro

; iscritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Bergamo il 28 ottobre 2009 ai nn. 70649/11267 [rif. *Allegato III-26*].

La nota d'iscrizione è stata presentata a rettifica della precedente nota iscritta il in data 08 ottobre 2009 ai nn. 65541/10345 per errata indicazione del mappale 185 sub. 6 (errato) in luogo del mappale 185 sub. 69 (corretto).

- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973, del 19 marzo 2015, rep. n. 60737/1915, a favore di

contro "Technymon Technology Europe S.p.A." con sede in Castelli Calepio ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 25 marzo 2015 ai nn. 11346/1752.

L'ipoteca grava sulle particelle 223 sub. 1-2-3-4-5-6-11, 187 sub. 13, 7013 sub. 1, 7109, 185 sub. 62-66-69-71-72-73-74-77-79-702-708-711-715, 821, 880, 1073 sub. 2-4-701, 1113 sub. 3-706-707-708, 746, 221, 229, 235, 7884, 7988,

per un importo capitale di Euro 7.973.470,02; importo totale Euro 15.946.94,04 [rif. *Allegato III-27*].

- Ipoteca derivante da avviso di addebito esecutivo, del 15 settembre 2016, rep. n. 1546/1916, a favore di

contro "Technymon Technology Europe S.p.A." con sede in 

 ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 19 settembre 2016 ai nn. 40997/7055.

L'ipoteca grava sulle particelle 223 sub. 1-2-3-4-5-6-11, 187 sub. 13, 7013 sub. 1, 7109, 185 sub. 62-66-69-71-72-73-74-77-79-702-708-711-715, 821, 880, 1073 sub. 2-4-701, 1113 sub. 3-706-707-708, 746, 221, 229, 235, 7884, 7988, per un importo capitale di Euro 706.306,43; importo totale Euro 1.412.612,86 [rif. *Allegato III-28*].

- *Sentenza dichiarativa di Fallimento* emessa dal Tribunale di Bergamo in data 12 maggio 2017, R.F. 82/17, e trascritta a Bergamo in data 26 settembre 2017 ai nn. 42150/28318.

=====

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

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

PAGINA VUOTA

III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

III.2.1 NEGOZIO (SUBALTERNO 702)

III.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato III-02*]:

Catasto dei Fabbricati	Comune di Castelli Calepio (codice C079)		
Sezione urbana	Calepio		
Foglio 3	Particella 185	Subalterno 702	
Categoria C/1:	<u>negozi e botteghe</u>		
Classe: 3	Consistenza:	38 mq	
Rendita:	Euro 859,59		

sito in via Provinciale n. 23, piano terra.

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze del negozio al piano terra [rif. *Immagine 2.1.A*]:

a nord: altra unità immobiliare;
ad est: portico comune;
a sud: altra unità immobiliare;
ad ovest: altra unità immobiliare.

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

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Data presentazione: 02/03/1979 - Data: 20/04/2018 - n. T134680 - Richiedente: LCT RSE 72L04 G856A

MODULARIO
V. - Co. R.F. - 016

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLI CALEPIO - PROVINCIALE

Dia. di di

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di BERGAMO Scheda N. 230069

ORIENTAMENTO
SCALA 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio DATA <u>2-3-79</u> PROT. N° <u>118</u>	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE Numero della particella Settore o Comune censuato <u>CALEPIO</u> Foglio Numero di mappa Subalterno	Completata dal <u>Geom. ALFONSO</u> <u>HANFREDI</u> iscritto all'Albo dei <u>GEDMETRI</u> della Provincia di <u>BERGAMO</u> DATA <u>30-1-1979</u> Firma <u>[Signature]</u>
--	--	---

ICA 89.

2.1.A - Scheda catastale dell'immobile (particella 185, subalterno 702)

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.1.A] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità;

- nella zona dei servizi, diversa disposizione sia dei tavolati interni che di quelli di separazione con altre unità immobiliari: il bagno e relativo anti-bagno realizzati sono più piccoli rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale;
- presenza di una incassettatura che riduce le dimensioni utili del negozio.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

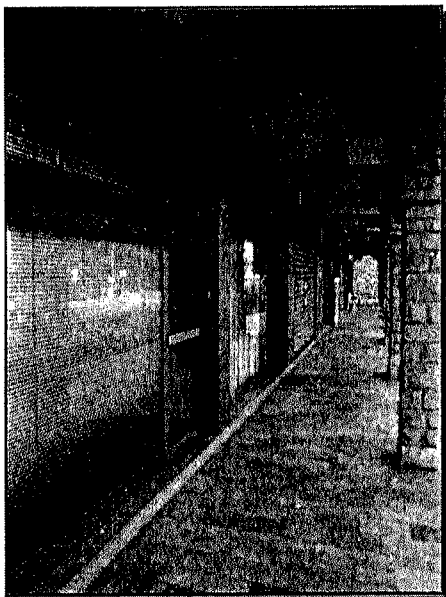
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

III.2.1.b DESCRIZIONE

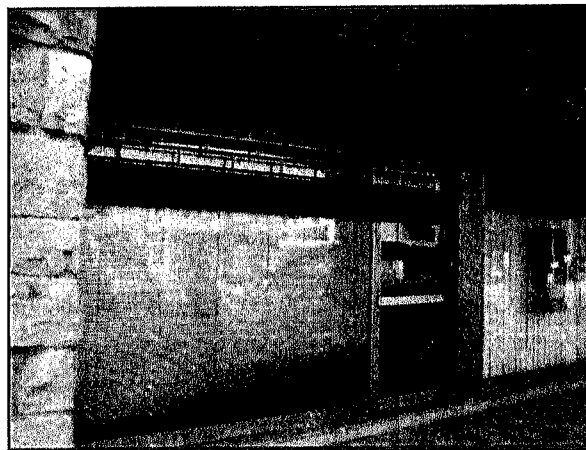
L'unità immobiliare oggetto di perizia è accessibile dal porticato comune posto ad est, collegato al parcheggio su via Provinciale, in corrispondenza del civico n. 23/F.

L'immobile identificato con il subalterno 702 è costituito da un negozio con un disimpegno ed un bagno [rif. Fotografie 2.1.B].

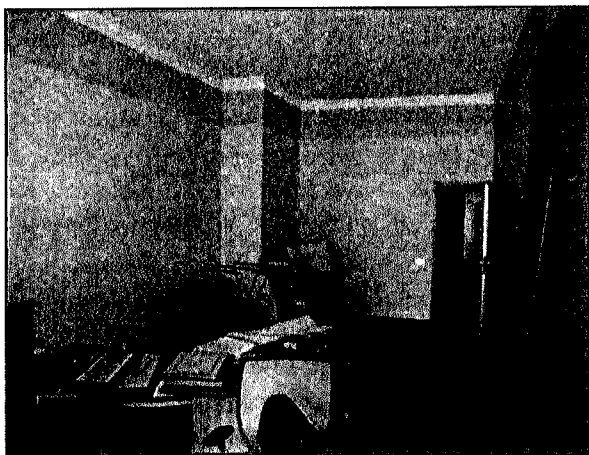
L'altezza utile interna del negozio è pari a circa 3,35 metri lineari.



Vista porticato comune ed ingresso al negozio



Ingresso al negozio (sub. 702)



Negoziò a piano terra (sub. 702)



Negoziò a piano terra (sub. 702)

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli



Negoziò a piano terra (sub. 702)a



Bagno ed antibagno

2.1.B – Fotografie dell'immobile

Caratteristiche edilizie e costruttive principali:

Pareti esterne/perimetrali: muratura intonacata e tinteggiata.

Tramezzature interne: muratura intonacata.

Ingresso: vetrina fissa in alluminio e vetro, completa di porta d'ingresso a battente in alluminio e vetro; serranda di sicurezza avvolgibile in metallo.

Infissi esterni: finestra in alluminio e vetro satinato.

Infissi interni: porte interne a battente in alluminio e legno.

Pavimentazione interna: pavimento tipo "flottante" per il negozio; pavimento in piastrelle di ceramica per bagno ed antibagno; zoccolino in legno per il solo negozio.

Rivestimenti interni: rivestimento in piastrelle per bagno ed antibagno.

Finitura pareti interne e soffitti: muratura intonacata e tinteggiata.

Impianti tecnologici:

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

- impianto elettrico con canalizzazioni sotto traccia;
- impianto idrico per bagno ed antibagno; sanitari in ceramica comune;
- boiler elettrico per produzione istantanea di acqua calda;
- impianto di climatizzazione completo di macchina esterna (posizionata nel portico comune) e split interno.

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in sufficiente stato di conservazione.

=====

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

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

III.2.1.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo sono stati rinvenuti all'interno dell'immobile diversi beni mobili. La società fallita non ha però fornito eventuali documenti relativi a contratti di locazione/comodato riconducibili all'immobile in oggetto.

=====

III.2.1.d VINCOLI E ONERI

Si richiamano tutti i vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare già elencati nel precedente paragrafo "III.2.1.c stato di possesso" e nel "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del Condominio "Sebino – lotto B" è curata dallo studio

[rif. Allegato III-29].

E' stato fornito un prospetto riepilogativo delle spese medie condominiali distinto per ciascuno degli immobili di proprietà della Società fallita; il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferibili al negozio in oggetto è stimabile in circa Euro 400,00.

=====

III.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al *"Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia"*, che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra la situazione autorizzata dell'unità immobiliare [Allegati da III-08 ad III-15] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- nella zona dei servizi, diversa disposizione sia dei tavolati interni che di quelli di separazione con altre unità immobiliari: il bagno e relativo anti-bagno realizzati sono più piccoli rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati della pratica edilizia;
- presenza di una incassettatura che riduce le dimensioni utili del negozio;
- lieve differenza dell'altezza utile interna dell'immobile.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate, dovrà essere predisposta una specifica pratica edilizia "in sanatoria".

Si evidenzia che la difforme posizione dei tavolati di separazione tra unità immobiliari incide anche sulle porzioni immobiliari adiacenti a quella oggetto di valutazione; pertanto, ai fini di una regolarizzazione della situazione sarà necessario coinvolgere anche i proprietari dei negozi confinanti.

Considerato che anche il confronto con la scheda catastale dell'immobile ha evidenziato la stessa difformità, ogni azione dovrà essere valutata con le parti coinvolte poiché incide sui diritti di proprietà: la zona servizi è più stretta di quanto indicato sulla scheda catastale; pertanto, l'attuale proprietà si estende oltre i vani rilevati.

A puro titolo indicativo, l'incidenza dei soli costi di sanatoria urbanistico-edilizia, valutati per la sola unità immobiliare trattata, sono stimabili in circa Euro 3.000,00.

=====

III.2.1.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

Si precisa che, ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e con specifico riferimento all'attuale situazione dell'immobile ed alla normativa di Regione Lombardia, ai fini del trasferimento immobiliare sarà necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica del negozio.

=====

III.2.1.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito. Nel calcolo della superficie commerciale 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 dell'unità immobiliare (sub. 702) è calcolata come da tabella che segue.

PARTICELLA 185, SUBALTERNO 702				
Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata
Negozio	terra	45,60	1,00	45,60
Totale superficie ragguagliata: mq				45,60

=====

III.2.1.h VALUTAZIONE

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

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 1.100,00 ed i 1.400,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di immobili commerciali non recenti.

Tali valori medi sono stati ponderati con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, periferica e distante dal centro del paese di Castelli Calepio, ma posta in un contesto residenziale ed adiacente ad una importante via di comunicazione;
- l'affaccio del negozio, direttamente comunicante con il porticato comune e l'antistante parcheggio;
- le dimensioni del negozio, di piccole dimensioni e facilmente adattabile allo svolgimento di attività di commercio al dettaglio e/o di artigianato specializzato;
- il generale sufficiente stato di conservazione del bene per il cui utilizzo si rendono comunque necessari interventi di manutenzione e rinnovamento della componenti;
- l'attuale periodo di contrazione del mercato immobiliare;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi oggetto di procedure concorsuali e posti in vendita a prezzi ribassati.

Valutazione di mercato libero

Per tutti i motivi sopra elencati e, in particolare, tenuto conto del fatto che per l'utilizzo del bene sarà necessario eseguire interventi di straordinaria manutenzione, è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione dell'immobile pari a 900,00 Euro/mq di superficie ragguagliata.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'immobile (sub. 702), nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie ragguagliata x	Euro/mq	900,00	=	
mq 45,60	x	Euro/mq 900,00	=	Euro 41.040,00

A DEDURRE spese di regolarizzazione edilizia: = - Euro 3.000,00

per un importo complessivo di Euro 38.040,00

arrotondato Euro 38.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

Valutazione di vendita forzata

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene 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, si tratta di una "vendita forzata"; pertanto il relativo valore di vendita è 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 l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- 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 presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- 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

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

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

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 38.000,00 x – 25% =) **Euro 28.500,00 (in lettere Euro ventottomilacinquecento/00).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

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

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

PAGINA VUOTA

III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

III.2.2 NEGOZIO (SUBALTERNO 708)

III.2.2.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato III-02*]:

Catasto dei Fabbricati	Comune di Castelli Calepio (codice C079)	
Sezione urbana	Calepio	
Foglio 3	Particella 185	Subalterno 708
Categoria C/1:	<u>negozi e botteghe</u>	
Classe: 2	Consistenza:	64 mq
Rendita:	Euro 1.242,80	

sito in via Provinciale s.n., piano terra.

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze del negozio al piano terra [rif. *Immagine 2.2.A*]:

a nord: altra unità immobiliare;

ad est: altra unità immobiliare;

a sud: altre unità immobiliari;

ad ovest: tunnel comune.

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
Fallimento TECHNOMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. - N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

MOD. 99 (CEU)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELLI CALEPIO, via PROVINCIALE, civ. SN

Estimazione
Sc. 1-2000

RIANO TERRE M. 120

A.U.I. Negozio A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Sostituzione della planimetria fg. 2 napp. 185 sub. 708

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 3
n. 185 sub. 708

Completata dal GEOMETRA
FABIO CANCELLI
iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della provincia di BERGAMO n. 2914
data 13/04/99 Firma

28 MAR 1999 F 03219

RESERVATO ALL'UFFICIO

2.2.A - Scheda catastale dell'immobile (particella 185, subalterno 708)

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.2.A] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei tavolati interni e di quelli di separazione con altre unità immobiliari: ad esempio il bagno e relativo anti-bagno realizzati sono più grandi rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale;
- presenza di diverse incassettature che riducono le dimensioni utili del negozio;
- minore altezza utile interna dell'immobile.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

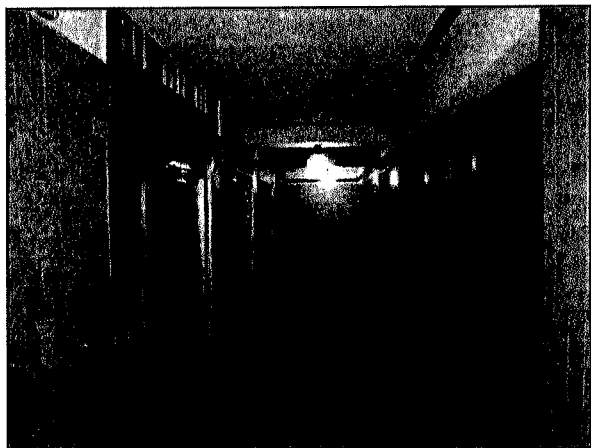
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

III.2.2.b DESCRIZIONE

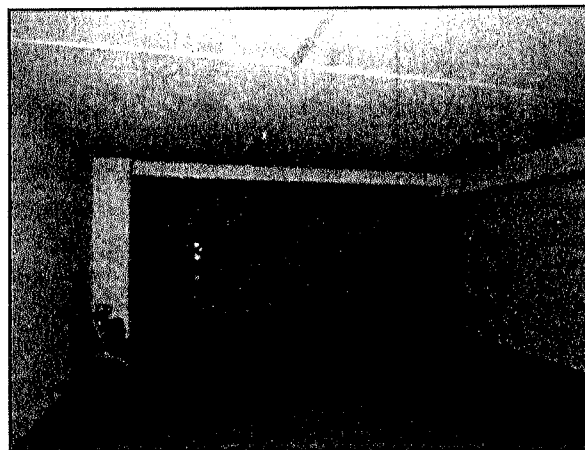
L'unità immobiliare oggetto di perizia è accessibile dal tunnel comune posto ad ovest, collegato al parcheggio su via Provinciale Valle Calepio, in corrispondenza del civico n. 23c/4.

L'immobile identificato con il subalterno 708 è costituito da un negozio con un disimpegno e due bagni [rif. Fotografie 2.2.B].

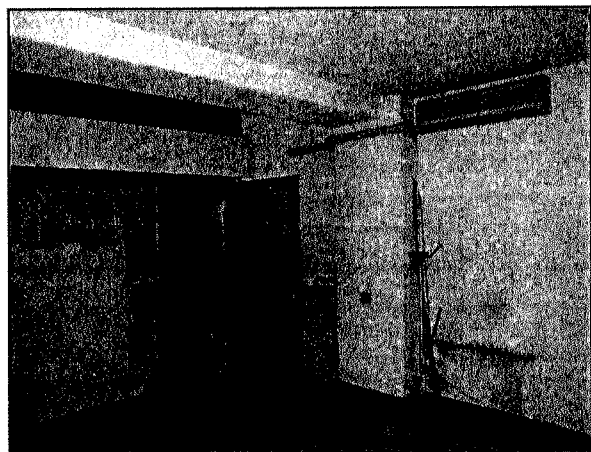
L'altezza utile interna del negozio è pari a circa 2,90 metri lineari; quella dei servizi è pari a circa 2,55 metri lineari.



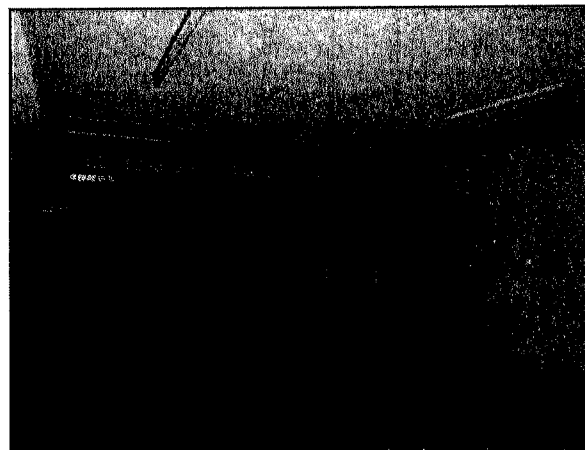
Vista tunnel comune ed ingresso al negozio



Negoziò al piano terra (sub. 708)



Negoziò al piano terra (sub. 708)



Negoziò al piano terra (sub. 708)

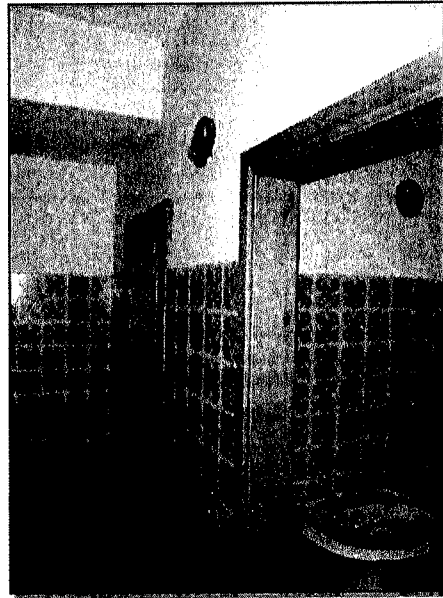
TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli



Disimpegno (sub. 708)



Bagni (sub. 708)

2.2.B – Fotografie dell'immobile

Caratteristiche edilizie e costruttive principali:

Pareti esterne/perimetrali: muratura intonacata e tinteggiata; per le pareti del tunnel comune parziale rivestimento in piastrelle.

Tramezzature interne: muratura intonacata.

Ingresso: vetrine fisse in alluminio e vetro, complete di porta d'ingresso a battente in alluminio e vetro; serranda di sicurezza avvolgibile in metallo.

Infissi interni: porte interne in alluminio e legno.

Pavimentazione interna: pavimento in piastrelle; zoccolino in legno per il solo negozio.

Rivestimenti interni: rivestimento in piastrelle per bagni ed antibagno.

Finitura pareti interne e soffitti: muratura intonacata e tinteggiata.

Impianti tecnologici:

- impianto elettrico con canalizzazioni in parte sotto traccia ed in parte

con canalizzazioni "a vista";

- impianto idrico per bagni; sanitari in ceramica comune;

- impianto di climatizzazione con split interno; non è noto se sia presente la macchina esterna (probabilmente posizionata nell'intercapedine retrostante il tunnel comune).

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in sufficiente stato di conservazione.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

III.2.2.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il negozio risultava libero; la Società fallita non ha fornito alcun documento relativo ad eventuali contratti di locazione/comodato riconducibili all'immobile in oggetto.

=====

III.2.2.d VINCOLI E ONERI

Si richiamano tutti i vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare già elencati nel precedente paragrafo "III.2.2.c stato di possesso" e nel "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del Condominio "Sebino – lotto B" è curata dallo studio

[rif. Allegato III-29].

E' stato fornito un prospetto riepilogativo delle spese medie condominiali distinto per ciascuno degli immobili di proprietà della Società fallita; il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferibili al negozio in oggetto è stimabile in circa Euro 460,00.

=====

III.2.2.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia", che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra la situazione autorizzata dell'unità immobiliare [Allegati da III-08 ad III-15] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- sia per il negozio che per la zona dei servizi, diversa disposizione dei tavolati interni e di quelli di separazione con altre unità immobiliari: il bagno e relativo anti-bagno realizzati sono più grandi rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati della pratica edilizia mentre il negozio è più piccolo;
- presenza di diverse incassettature che riducono le dimensioni utili del negozio;
- minore altezza utile interna dell'immobile rispetto a quanto autorizzato.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate, dovrà essere predisposta una specifica pratica edilizia "in sanatoria".

Si evidenzia che la difforme posizione dei tavolati di separazione tra unità immobiliari incide anche sulle porzioni immobiliari adiacenti a quella oggetto di valutazione, pertanto, ai fini di una regolarizzazione della situazione sarà necessario coinvolgere anche i proprietari dei negozi confinanti.

Considerato che anche il confronto con la scheda catastale dell'immobile ha evidenziato le stesse difformità, ogni azione dovrà essere valutata con le parti coinvolte poiché incide sui diritti di proprietà:

- il negozio è più piccolo di quanto indicato sulla scheda catastale; pertanto, l'attuale proprietà si estende oltre i vani rilevati;
- al contrario, la zona servizi è più grande rispetto a quanto indicato sulla scheda

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNYMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

catastale; pertanto, l'attuale sedime dei vani insiste anche su aree di altre proprietà.

A puro titolo indicativo, l'incidenza dei soli costi di sanatoria urbanistico-edilizia, valutati per la sola unità immobiliare trattata, sono stimabili in circa Euro 3.000,00.

=====

III.2.2.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

Si precisa che, ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e con specifico riferimento all'attuale situazione dell'immobile ed alla normativa di Regione Lombardia, ai fini del trasferimento immobiliare sarà necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica del negozio.

=====

III.2.2.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito. Nel calcolo della superficie commerciale 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 dell'unità immobiliare (sub. 708) è calcolata come da tabella che segue.

PARTICELLA 185, SUBALTERNO 708				
Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata
Negoziò	terra	100,20	1,00	100,20
Totale superficie ragguagliata: mq				100,20

=====

III.2.2.h VALUTAZIONE

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

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 1.100,00 ed i 1.400,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di immobili commerciali non recenti.

Tali valori medi sono stati ponderati con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, periferica e distante dal centro del paese di Castelli Calepio, ma posta in un contesto residenziale ed adiacente ad una importante via di comunicazione;
- l'affaccio del negozio, comunicante con un tunnel seminterrato e, quindi, non visibile dal parcheggio antistante il fabbricato e dalla strada Provinciale;
- le dimensioni del negozio, di piccole dimensioni e facilmente adattabile allo svolgimento di attività di commercio al dettaglio e/o di artigianato specializzato;
- il generale sufficiente stato di conservazione del bene per il cui utilizzo si rendono comunque necessari interventi di manutenzione e rinnovamento della componenti;
- l'attuale periodo di contrazione del mercato immobiliare;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

oggetto di procedure concorsuali e posti in vendita a prezzi ribassati.

Valutazione di mercato libero

Per tutti i motivi sopra elencati e, in particolare, tenuto conto della sfavorevole posizione dello stesso, oltre al fatto che per il suo utilizzo sarà necessario eseguire interventi di straordinaria manutenzione, è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione dell'immobile pari a 700,00 Euro/mq di superficie ragguagliata.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'immobile (sub. 708), nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie ragguagliata x	Euro/mq	700,00	=	
mq 100,20	x	Euro/mq 700,00	=	Euro 70.140,00

A DEDURRE spese di regolarizzazione edilizia:	=	- Euro	3.000,00
---	---	--------	----------

per un importo complessivo di	Euro	67.140,00
-------------------------------	------	-----------

arrotondato	<u>Euro</u>	<u>67.000,00</u>
-------------	-------------	------------------

se libero da vincoli pregiudizievoli

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

Valutazione di vendita forzata

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene 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, si tratta di una "vendita forzata"; pertanto il relativo valore di vendita è 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 l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- 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 presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- 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.

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
Fallimento TECHNYMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

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 67.000,00 x – 25% =) **Euro 50.250,00 (in lettere Euro cinquantamila duecentocinquanta/00).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

III.2.3 NEGOZIO (SUBALTERNO 711)

III.2.3.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato III-02*]:

Catasto dei Fabbricati	Comune di Castelli Calepio (codice C079)	
Sezione urbana	Calepio	
Foglio 3	Particella 185	Subalterno 711
Categoria C/1:	<u>negozi e botteghe</u>	
Classe: 3	Consistenza:	24 mq
Rendita:	Euro 542,90	

sito in via Provinciale n. 23, piano terra.

Dati derivanti da: variazione del 27/01/1984 per variazione del classamento (L. 447/97) in atti dal 12/05/1999 (n. 1550.1/1984).

Coerenze del negozio al piano terra [rif. *Immagine 2.3.A*]:

a nord: altra unità immobiliare;

ad est: altra unità immobiliare;

a sud: tunnel comune;

ad ovest: tunnel comune.

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Data presentazione: 27/01/1984 - Data: 20/04/2018 - n. T134675 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

MODULO
n. 1 - Cat. n. 1 - Ed. 1

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERMALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(n. 134675 - Ed. 1 - 1984)

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLI CALEPIO via PROVINCIALE

Ditta TECHNIMON

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di TECHNIMON Scheda n. 43 92 14

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE		Compilato dal <u>Geom. MODINA GIOVANNI</u> (Firma, nome e cognome del compilatore)	
DATA		Numero della particella		Inscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u>	
PROT. N°	<u>1553</u>	Sezione e Comune catastale	<u>Castelli Calepio</u>	della Provincia di <u>BRESCIA</u> n°	
		Foglio	<u>1</u>	data <u>23-12-83</u>	
		Numero di mappa	<u>118/11-119/11</u>	Firma: <u>Modina</u>	
		Subalterno	<u>711</u>		

Stampa: MODINA GIOVANNI
Firma: Modina

2.3.A – Scheda catastale dell'immobile (particella 185, subalterno 711)

PERIZIA ESTIMATIVA LOTTO III
BENI IMMOBILI IN CASTELLI CALEPIO (BG), FRAZIONE CALEPIO

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.3.A] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei tavolati interni e di quelli di separazione con altre unità immobiliari: il negozio è più grande rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale;
- minore altezza utile interna dell'immobile.

=====

III.2.3.b DESCRIZIONE

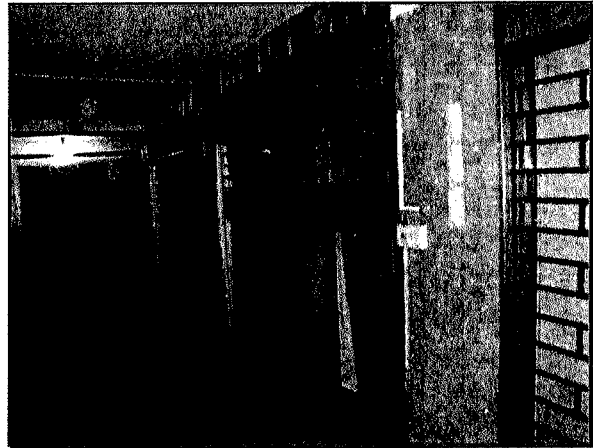
L'unità immobiliare oggetto di perizia è accessibile dal tunnel comune posto a sud e ad ovest, collegato al parcheggio su via Provinciale, in corrispondenza dei civici nn. 23c/2 e 23c/3.

L'immobile identificato con il subalterno 711 è un negozio costituito da n. 3 locali, un ingresso, due disimpegni, un bagno con relativo antibagno [rif. Fotografie 2.3.B].

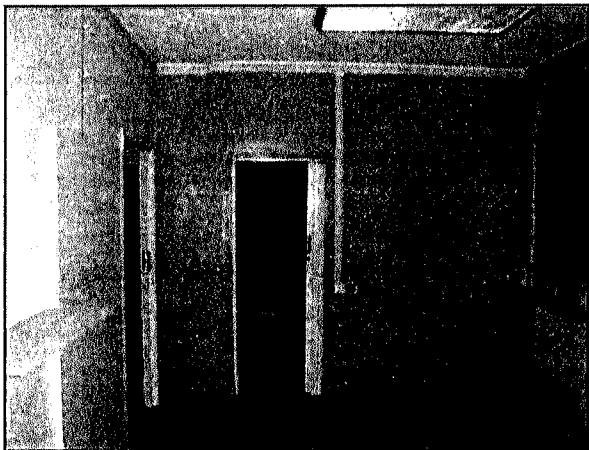
L'altezza utile interna dei locali è pari a circa 2,90 metri lineari.



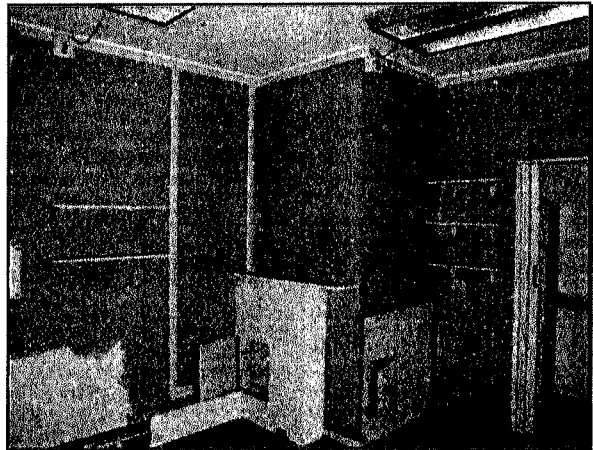
Vista porficato comune



Vista tunnel comune ed ingresso al negozio

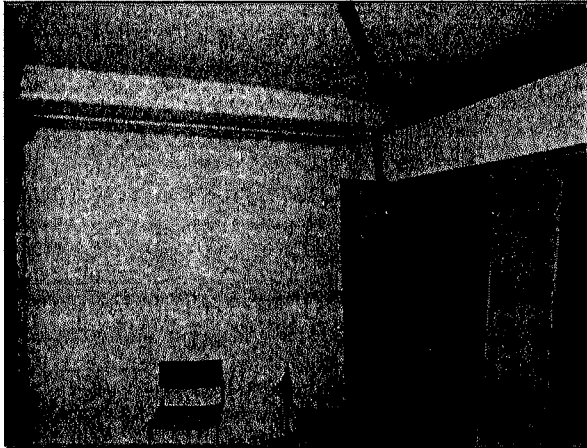


Negozio al piano terra (sub. 711) – locale 1

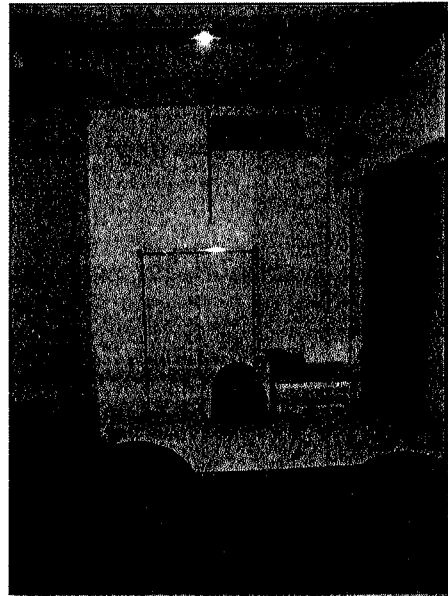


Negozio al piano terra (sub. 711) – locale 2

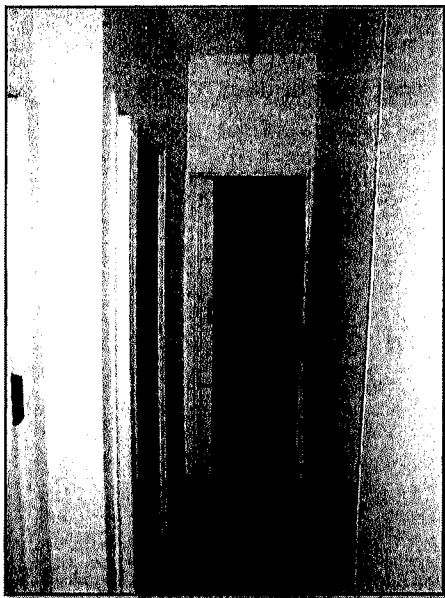
TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Gollinelli



Negoziò al piano terra (sub. 711) – ingresso



Negoziò al piano terra (sub. 711) – locaie 3



Negoziò al piano terra (sub. 711) – disimpegno



Negoziò al piano terra (sub. 711) – bagno e antibagno

2.3.B – Fotografie dell'immobile

Caratteristiche edilizie e costruttive principali:

Pareti esterne/perimetrali: muratura intonacata e tinteggiata; per le pareti del tunnel comune parziale rivestimento in piastrelle.

Tramazzature interne: pareti mobili tranne per il bagno in muratura intonacata.

Infissi esterni: vetrine fisse in alluminio e vetro, n. 2 complete di porta d'ingresso a battente in alluminio e vetro; serrande di sicurezza avvolgibili in metallo.

Infissi interni: porte interne in materiale plastico.

Pavimentazione interna: pavimento in piastrelle.

Rivestimenti interni: bagno con pareti verniciate a smalto.

Finitura pareti e soffitti: muratura intonacata e tinteggiata.

Impianti tecnologici:

- impianto elettrico con canalizzazioni in parte sotto traccia ed in parte con canalizzazioni "a vista";
- impianto idrico per bagno; sanitari in ceramica comune;
- boiler elettrico per produzione istantanea di acqua calda;
- impianto di climatizzazione con split interni; non è noto se sia presente la macchina esterna (probabilmente posizionata nell'intercapedine retrostante il tunnel comune).

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in sufficiente stato di conservazione.

=====

III.2.3.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il negozio risultava libero, salvo la presenza di alcuni beni mobili.

La Società fallita non ha fornito alcun documento relativo ad eventuali contratti di locazione/comodato riconducibili all'immobile in oggetto.

=====

III.2.3.d VINCOLI E ONERI

Si richiamano tutti i vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare già elencati nel precedente paragrafo "III.2.3.c stato di possesso" e nel "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del Condominio "Sebino – lotto B" è curata dallo studio

[rif. Allegato III-29].

E' stato fornito un prospetto riepilogativo delle spese medie condominiali distinto per ciascuno degli immobili di proprietà della Società fallita; il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferibili al negozio in oggetto è stimabile in circa Euro 300,00.

=====

III.2.3.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "*Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia*", che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra la situazione autorizzata dell'unità immobiliare [Allegati da III-08 ad III-15] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei tavolati interni e di quelli di separazione con altre unità immobiliari: il negozio è più grande rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati della pratica edilizia e sono presenti diverse tramezzature che non autorizzate;
- minore altezza utile interna dell'immobile rispetto a quanto autorizzato.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate, dovrà essere predisposta una specifica pratica edilizia "in sanatoria".

Si evidenzia che la difforme posizione dei tavolati di separazione tra unità immobiliari incide anche sulle porzioni immobiliari adiacenti a quella oggetto di valutazione, pertanto, ai fini di una regolarizzazione della situazione sarà necessario coinvolgere anche i proprietari dei negozi confinanti.

Considerato che anche il confronto con la scheda catastale dell'immobile ha evidenziato le stesse difformità, ogni azione dovrà essere valutata con le parti coinvolte poiché incide sui diritti di proprietà: il negozio è più grande rispetto a quanto indicato sulla scheda catastale; pertanto, l'attuale sedime dei vani insiste anche su aree di altre proprietà.

A puro titolo indicativo, l'incidenza dei soli costi di sanatoria urbanistico-edilizia, valutati per la sola unità immobiliare trattata, sono stimabili in circa Euro 3.000,00.

=====

III.2.3.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

Si precisa che, ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e con specifico riferimento all'attuale situazione dell'immobile ed alla normativa di Regione Lombardia, ai fini del trasferimento immobiliare sarà necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica del negozio.

=====

III.2.3.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito. Nel calcolo della superficie commerciale 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 raggugliata dell'unità immobiliare (sub. 711) è calcolata come da tabella che segue.

PARTICELLA 185, SUBALTERNO 711				
Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie raggugliata
Negozi	terra	53,00	1,00	53,00
Totale superficie raggugliata: mq				53,00

=====

III.2.3.h VALUTAZIONE

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

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 1.100,00 ed i 1.400,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di immobili commerciali non recenti.

Tali valori medi sono stati ponderati con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, periferica e distante dal centro del paese di Castelli Calepio, ma posta in un contesto residenziale ed adiacente ad una importante via di comunicazione;
- l'affaccio del negozio, comunicante con un tunnel seminterrato e, quindi, non visibile dal parcheggio antistante il fabbricato e dalla strada Provinciale;
- le dimensioni del negozio, di piccole dimensioni e facilmente adattabile allo svolgimento di attività di commercio al dettaglio e/o di artigianato specializzato;
- il generale sufficiente stato di conservazione del bene per il cui utilizzo si rendono comunque necessari interventi di manutenzione e rinnovamento della componenti;
- l'attuale periodo di contrazione del mercato immobiliare;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

oggetto di procedure concorsuali e posti in vendita a prezzi ribassati.

Valutazione di mercato libero

Per tutti i motivi sopra elencati e, in particolare, tenuto conto della sfavorevole posizione dello stesso, oltre al fatto che per il suo utilizzo sarà necessario eseguire interventi di straordinaria manutenzione, è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione dell'immobile pari a 700,00 Euro/mq di superficie ragguagliata.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'immobile (sub. 711), nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie ragguagliata x	Euro/mq	700,00	=	
mq	53,00	x	Euro/mq	700,00 = Euro 37.100,00

A DEDURRE spese di regolarizzazione edilizia:	=	- Euro	3.000,00
---	---	--------	----------

per un importo complessivo di	Euro	34.100,00
-------------------------------	------	-----------

arrotondato	Euro	<u>34.000,00</u>
-------------	------	------------------

se libero da vincoli pregiudizievoli

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

Valutazione di vendita forzata

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene 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, si tratta di una "vendita forzata"; pertanto il relativo

valore di vendita è 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 l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- 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 presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- 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.

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNOMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

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 34.000,00 x – 25% =) **Euro 25.500,00 (in lettere Euro venticinquemilacinquecento/00).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

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
Fallimento TECHNOMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

PAGINA VUOTA

III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

III.2.4 NEGOZIO/RISTORANTE (SUBALTERNO 715)

III.2.4.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. Allegato III-02]:

Catasto dei Fabbricati	Comune di Castelli Calepio (codice C079)	
Sezione urbana	Calepio	
Foglio 3	Particella 185	Subalterno 715
Categoria C/1:	<u>negozi e botteghe</u>	
Classe:	3	Consistenza: 239 mq
Rendita:	Euro 5.406,37	

sito in Strada Provinciale 91 Valle Calepio n. 23, piano terra.

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze del negozio al piano terra [rif. Immagine 2.4.A]:

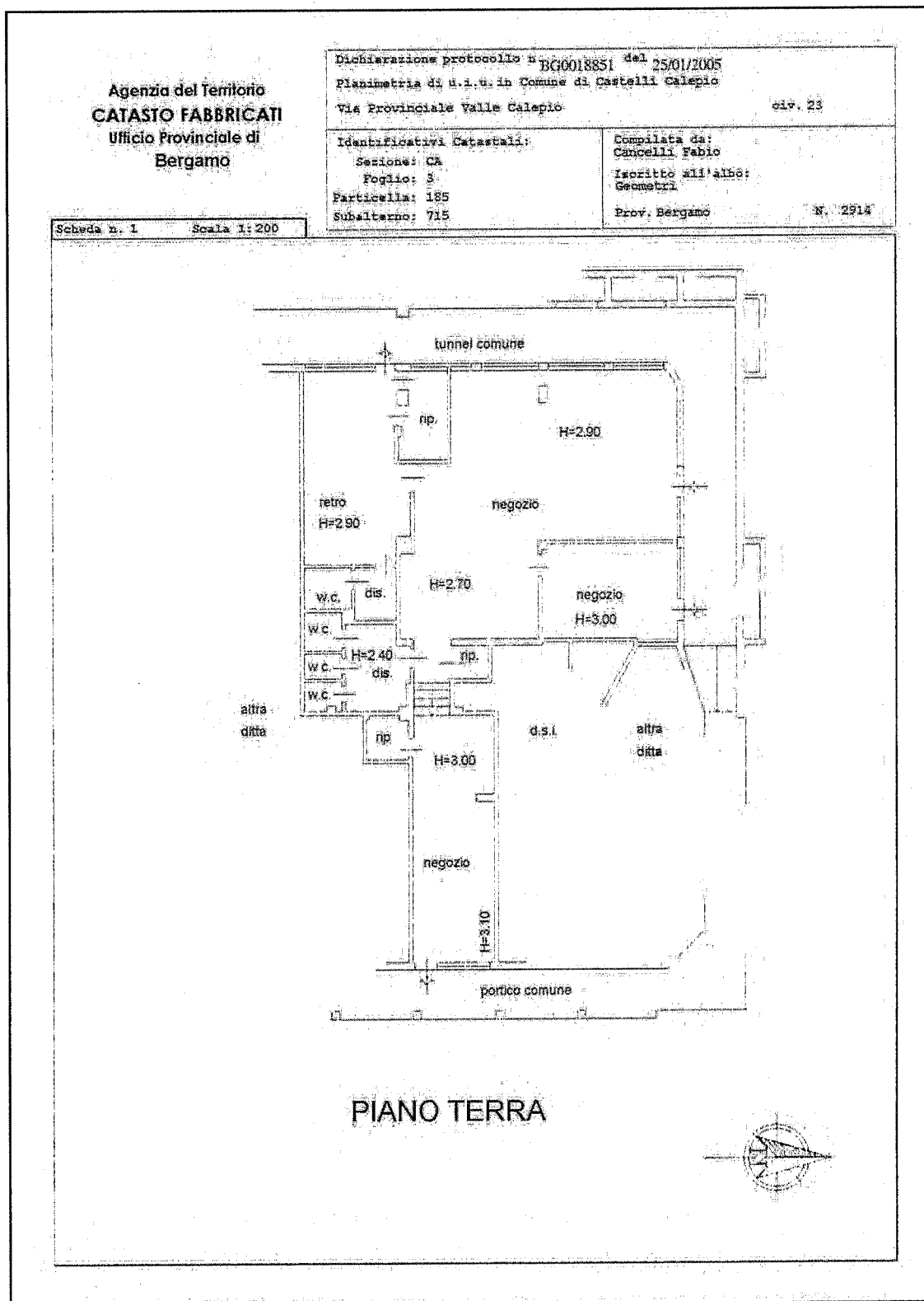
a nord: tunnel comune e altra unità immobiliare;

ad est: portico comune e altra unità immobiliare;

a sud: altre unità immobiliari;

ad ovest: tunnel comune.

TRIBUNALE DI BERGAMO
 Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
 Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli



2.4.A – Scheda catastale dell'immobile (particella 185, subalterno 715)

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.4.A] e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato sostanziali difformità che possano incidere sulla definizione della rendita del bene o sulla determinazione della relativa consistenza.

=====

III.2.4.b DESCRIZIONE

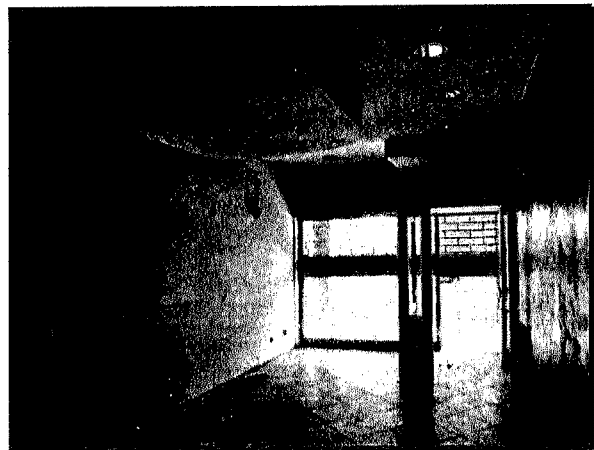
L'unità immobiliare oggetto di perizia è accessibile dal porticato comune posto ad est e dal tunnel comune posto a nord e ad ovest, collegati al parcheggio su via Provinciale, in corrispondenza del civico n. 23L.

L'immobile identificato con il subalterno 715 era utilizzato come ristorante ed è costituito da n. 3 locali, n. 3 ripostigli, un retro/cucina, due antibagni e n. 4 bagni [rif. Fotografie 2.4.B].

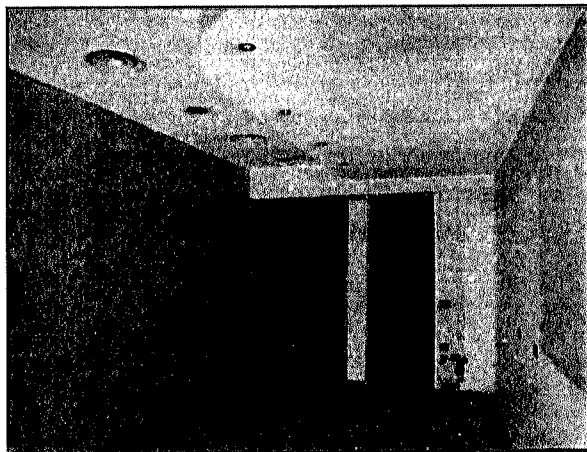
L'altezza utile interna dell'unità immobiliare varia nei vari locali tra circa 2,40 metri lineari e 3,40 metri lineari.



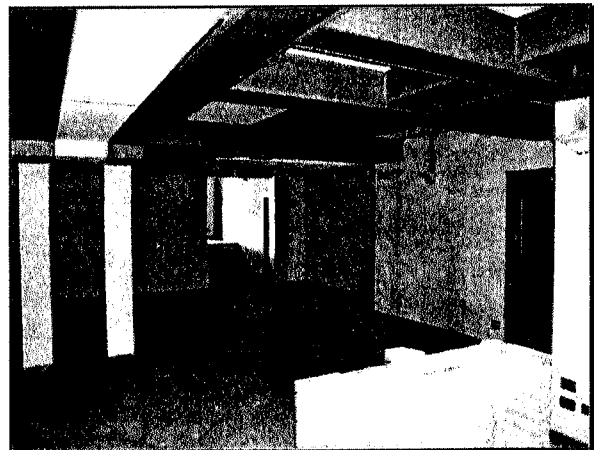
Vista porticato comune ed ingresso al ristorante



Ristorante al piano terra (sub. 715) – ingresso



Ristorante al piano terra (sub. 715)

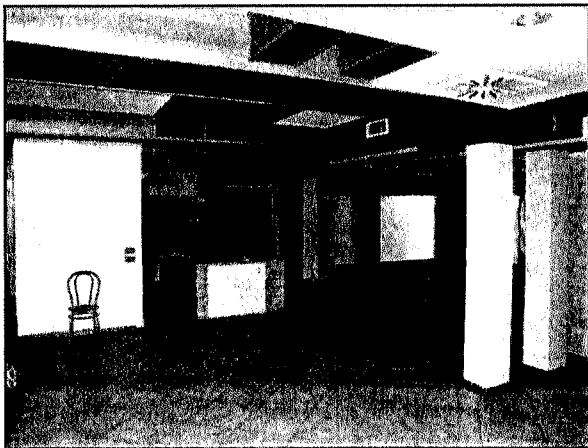


Ristorante al piano terra (sub. 715)

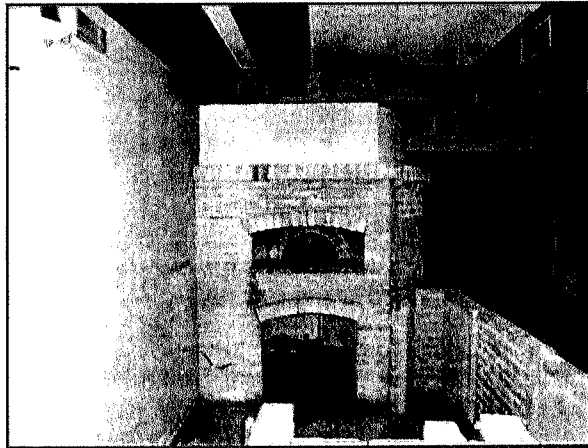
TRIBUNALE DI BERGAMO

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

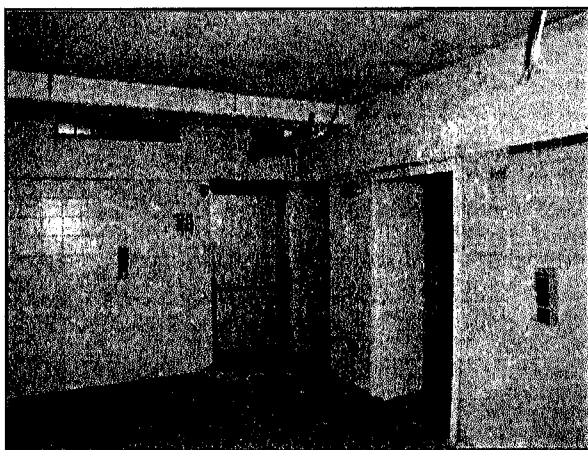
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli



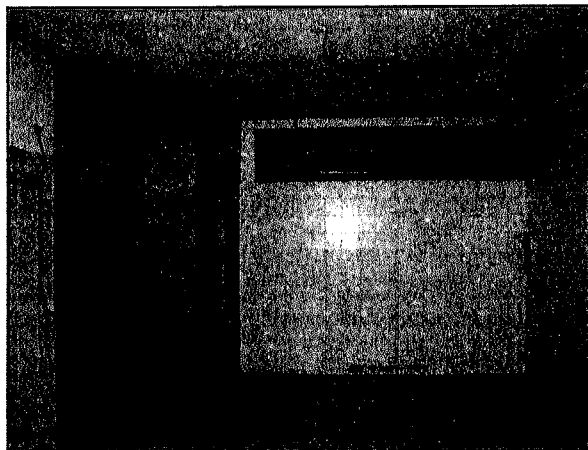
Ristorante al piano terra (sub. 715)



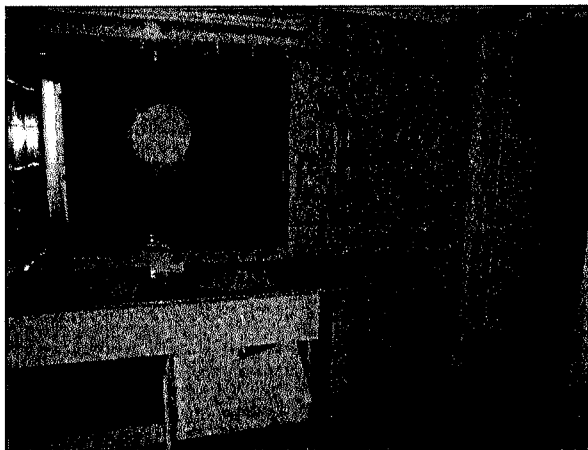
Ristorante al piano terra (sub. 715)



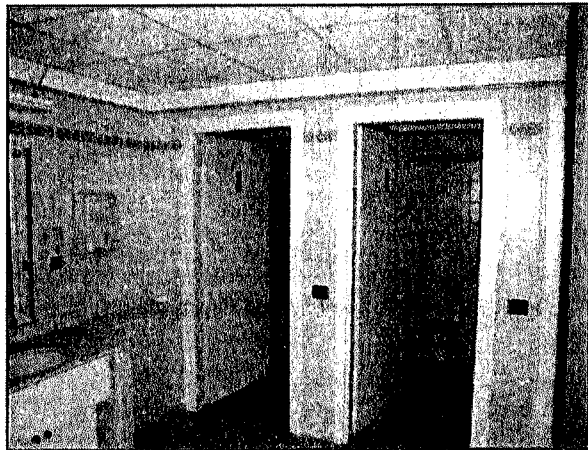
Ristorante al piano terra (sub. 715) – retro/cucina



Ristorante al piano terra (sub. 715) – retro/cucina



Ristorante al piano terra (sub. 715) - bagno



Ristorante al piano terra (sub. 715) - bagno

2.4.B – Fotografie dell'immobile

Caratteristiche edilizie e costruttive principali:

Pareti esterne/perimetrali: muratura intonacata e tinteggiata; per le pareti del tunnel comune parziale rivestimento in piastrelle.

Tramezzature interne: muratura intonacata.

Infissi esterni: vetrine fisse in alluminio e vetro, n. 5 complete di porta d'ingresso a battente in alluminio e vetro; serrande di sicurezza avvolgibili in metallo.

Infissi interni: porte interne in legno.

Pavimentazione interna: pavimento in piastrelle; zoccolino in legno.

Rivestimenti interni: rivestimento in piastrelle per i bagni e la cucina.

Finitura pareti e soffitti: muratura intonacata e tinteggiata; presenza di diversi controsoffitti.

Impianti tecnologici:

- impianto elettrico con canalizzazioni sotto traccia;
- impianto idrico per i bagni; sanitari in ceramica comune;
- impianto di climatizzazione con split interno; non è noto se sia presente la macchina esterna (probabilmente posizionata nell'intercapedine retrostante il tunnel comune);
- impianto di ventilazione con bocchette di estrazione ed immissione nei controsoffitti; non è noto se siano presenti le unità esterne (probabilmente posizionate nell'intercapedine retrostante il tunnel comune).

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in sufficiente stato di conservazione.

=====

III.2.4.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il negozio risultava libero; la Società fallita non ha fornito alcun documento relativo ad eventuali contratti di locazione/comodato riconducibili all'immobile in oggetto.

=====

III.2.4.d VINCOLI E ONERI

Si richiamano tutti i vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare già elencati nel precedente paragrafo "III.2.4.c stato di possesso" e nel "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del Condominio "Sebino – lotto B" è curata dallo studio

[rif. Allegato III-29].

E' stato fornito un prospetto riepilogativo delle spese medie condominiali distinto per ciascuno degli immobili di proprietà della Società fallita; il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferibili al negozio in oggetto è stimabile in circa Euro 1.150,00.

=====

III.2.4.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "*Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia*", che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra la situazione autorizzata dell'unità immobiliare [Allegati da III-08 ad III-23] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- lievi differenze nella disposizione dei tavolati interni e di quelli di separazione con un'altra unità immobiliare;
- diversa conformazione delle vetrine;
- differente altezza utile interna dell'immobile rispetto a quanto autorizzato.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate, dovrà essere predisposta una specifica pratica edilizia "in sanatoria", i cui costi sono indicativamente stimabili in circa Euro 3.000,00.

=====

III.2.4.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

Si precisa che, ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e con specifico riferimento all'attuale situazione dell'immobile ed alla normativa di Regione Lombardia, ai fini del trasferimento immobiliare sarà necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica del negozio.

=====

III.2.4.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito. Nel calcolo della superficie commerciale 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 dell'unità immobiliare (sub. 715) è calcolata come da tabella che segue.

PARTICELLA 185, SUBALTERNO 715				
Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata
Negoziò	terra	302,00	1,00	302,00
Totale superficie ragguagliata: mq				302,00

=====

III.2.4.h VALUTAZIONE

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

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 1.100,00 ed i 1.400,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di immobili commerciali non recenti.

Tali valori medi sono stati ponderati con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, periferica e distante dal centro del paese di Castelli Calepio, ma posta in un contesto residenziale ed adiacente ad una importante via di comunicazione;
- l'affaccio del negozio/ristorante, solo in minima parte comunicante con il porticato comune e, quindi, con l'antistante parcheggio;
- le medio/grandi dimensioni dell'immobile, che riducono il campo dei possibili acquirenti e limitano il possibile numero delle attività insediabili;
- il generale sufficiente stato di conservazione del bene per il cui utilizzo si rendono comunque necessari interventi di manutenzione e rinnovamento della componenti;
- l'attuale periodo di contrazione del mercato immobiliare;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi oggetto di procedure concorsuali e posti in vendita a prezzi ribassati.

Valutazione di mercato libero

Per tutti i motivi sopra elencati e, in particolare, tenuto conto delle dimensioni dello stesso, oltre al fatto che per il suo utilizzo sarà necessario eseguire interventi di straordinaria manutenzione, è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione dell'immobile pari a 700,00 Euro/mq di superficie ragguagliata.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'immobile (sub. 715), nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{superficie ragguagliata x} & \text{Euro/mq} & 700,00 & = & & \\ \text{mq } 302,00 & \times & \text{Euro/mq } 700,00 & = & \text{Euro} & 211.400,00 \end{array}$$

$$\text{A DEDURRE spese di regolarizzazione edilizia:} = - \text{Euro } 3.000,00$$

per un importo complessivo di Euro 208.400,00

arrotondato Euro 208.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

Valutazione di vendita forzata

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene 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, si tratta di una "vendita forzata"; pertanto il relativo valore di vendita è 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 l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- 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 presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- 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 208.000,00 x – 25% =) **Euro 156.000,00 (in lettere Euro centocinquantaseimila/00).**

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

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

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

PAGINA VUOTA

III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

III.2.5 AUTORIMESSE (SUB. 62, 66, 69, 71, 72, 73, 74, 77, 79)

III.2.5.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 [rif. Allegato III-02]:

Catasto Fabbricati		Comune di Castelli Calepio		Sezione CA	Foglio 3 Particella 185
Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (Euro)	Indirizzo
62	C/6	U	15 mq	21,69	via Provinciale n. 23, piano interrato
66	C/6	1	18 mq	26,03	via Provinciale n. 23, piano interrato
69	C/6	U	18 mq	26,03	via Provinciale n. 23, piano interrato
71	C/6	1	17 mq	24,58	via Provinciale n. 23, piano interrato
72	C/6	1	17 mq	24,58	via Provinciale n. 23, piano interrato
73	C/6	U	15 mq	21,69	via Provinciale n. 23, piano interrato
74	C/6	1	19 mq	27,48	via Provinciale n. 23, piano interrato
77	C/6	U	18 mq	26,03	via Provinciale n. 23, piano interrato
79	C/6	U	18 mq	26,03	via Provinciale n. 23, piano interrato

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

E' già stato precisato che non è stato trovato alcun elaborato planimetrico che consenta la puntuale individuazione delle singole unità all'interno del complesso

edilizio analizzato; l'individuazione delle coerenze di seguito elencata si basa sull'ipotesi che per le singole autorimesse si sia provveduto ad assegnare il relativo numero di subalterno in modo sequenziale.

Coerenze dell'autorimessa sub. 62 [rif. Immagine 2.5.A]:

a nord: altra unità immobiliare (sub. 63);

ad est: corsello comune;

a sud: locale contatori comune;

ad ovest: terrapieno.

Coerenze dell'autorimessa sub. 66 [rif. Immagine 2.5.B]:

a nord: altra unità immobiliare (sub.67);

ad est: corsello comune;

a sud: altra unità immobiliare (sub. 65);

ad ovest: terrapieno.

Coerenze dell'autorimessa sub. 69 [rif. Immagine 2.5.C]:

a nord: altra unità immobiliare (sub. 70);

ad est: corsello comune;

a sud: altra unità immobiliare (sub. 68);

ad ovest: terrapieno.

Coerenze dell'autorimessa sub. 71 [rif. Immagine 2.5.D]:

a nord: altra unità immobiliare (sub. 72);

ad est: corsello comune;

a sud: altra unità immobiliare (sub. 70);

ad ovest: terrapieno.

Coerenze dell'autorimessa sub. 72 [rif. Immagine 2.5.E]:

a nord: altra unità immobiliare (sub. 73);
ad est: corsello comune;
a sud: altra unità immobiliare (sub. 71);
ad ovest: terrapieno.

Coerenze dell'autorimessa sub. 73 [rif. Immagine 2.5.F]:

a nord: locale contatori comune;
ad est: corsello comune;
a sud: altra unità immobiliare (sub. 72);
ad ovest: terrapieno.

Coerenze dell'autorimessa sub. 74 [rif. Immagine 2.5.G]:

a nord: corsello e rampa comuni;
ad est: terrapieno;
a sud: altra unità immobiliare (sub. 75);
ad ovest: corsello comune.

Coerenze dell'autorimessa sub. 77 [rif. Immagine 2.5.H]:

a nord: altra unità immobiliare (sub. 76);
ad est: terrapieno;
a sud: altra unità immobiliare (sub. 78);
ad ovest: corsello comune.

Coerenze dell'autorimessa sub. 79 [rif. Immagine 2.5.I]:

a nord: altra unità immobiliare (sub. 78);
ad est: terrapieno;
a sud: altra unità immobiliare (sub. 80);
ad ovest: corsello comune.

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1999, N. 59)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLI CALEPIO Via PROVINCIALE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esitoriale di BERGAMO Scheda N. 200.556

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE		Compilata dal <u>GEOM. ALDOREO MANFREDI</u> (Firma, nome e cognome del tecnico)
DATA <u>12 LUG. 1977</u>	Numero della partita	<u>CALEPIO</u>	Inscritto all'Albo de <u>GEOMETRI</u>
PROT. N. <u>1077</u>	Sezione o Comune censuario	<u>3</u>	della Provincia di <u>BERGAMO</u>
	Foglio	<u>44/2-445</u>	DATA <u>1-8-1977</u>
	Numero di mappa	<u>185/62-53-534</u>	Firma: <u>[Signature]</u>
	Subdivisione		

2.5.A – Scheda catastale dell'immobile (particella 185, subalterno 62)

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.5.A] e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato sostanziali difformità.

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

MODULARIO
N. 1 - Cap. 1.1 - 1.2

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1998, N. 43)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLI CALEPIO - PROVINCIALE

Data: _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esareale di BERGAMO - Scheda N. 197622

PIANO INTERNO

VIA PROVINCIALE

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	Compilata dal <u>GEOM. ALFONSO MANFREDI</u> (Firma, nome e cognome del tecnico)
DATA <u>12 LUG. 1977</u> PROT. N. <u>1030</u>	Numero della particella _____ Sezione e Comune censuario <u>CALEPIO</u> Foglio <u>3</u> Numero di mappa <u>104/e-105</u> Subalterno <u>523-534-184</u>	Iscritto all'Albo de <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>BERGAMO</u> DATA <u>1-6-1977</u> Firma: <u>[Firma]</u>

ICA 92

2.5.B – Scheda catastale dell'immobile (particella 185, subalterno 66)

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.5.B] e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato sostanziali difformità.

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

MODULO
N. 1 - Gen. 1.7.77 - 113

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 38)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLI CALEPIO Via PROVINCIALE
Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di BERGAMO Scheda N. 200752

PIANO INTERRATO

VIA PROVINCIALE

ORIENTAMENTO

SCALE DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio DATA <u>1.2 LUG. 1977</u> PROT. N. <u>1034</u>	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE Numero della particella _____ Sessione e Comune censuario <u>CALEPIO</u> Foglio <u>3</u> Numero di mappa <u>1416-185</u> Subalterno <u>534-534-118</u>	Compilata dal <u>GEOM. ALFONSO MANFREDI</u> (Firma, nome e cognome del redattore) Iscritto all'Albo de. <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>BERGAMO</u> Data <u>1-8-1977</u> Firma: _____
---	---	---

2.5.D – Scheda catastale dell'immobile (particella 185, subalterno 71)

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.5.D] e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato sostanziali difformità.

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

MODULARIO
N. 1 - Ediz. 1977 - 218

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1976, N. 341)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLI CALEPIO Via PROVINCIALE

Data 12/11/1977

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esarale di BERGAMO Scheda N. 20753

VIA PROVINCIALE

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORSA LA NUOVA COSTRUZIONE	Compilata dal <u>GEN. ALFONSO HANFREDI</u> (Firma, nome e cognome del tecnico)
DATA <u>12/11/1977</u>	Numero della partita <u>1033</u>	Iscritto all'Albo da <u>BERGAMO</u>
PROT. N. <u>1033</u>	Sezione o Comune censuaria <u>CALEPIO</u>	della Provincia di <u>BERGAMO</u>
	Foglio <u>2</u>	
	Numero di anelli <u>144/1-115</u>	DATA <u>12/11/1977</u>
	Subalterno <u>533-534-116/1</u>	Firma <u>[Signature]</u>

2.5.E – Scheda catastale dell'immobile (particella 185, subalterno 72)

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.5.E] e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato sostanziali difformità.

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Modificato
E. - Con. S.T. - 317

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI LEGGE 12 APRILE 1971, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLI CALEPIO Via PROVINCIALE

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di BERGAMO Scheda N.° 200750

VIA PROVINCIALE

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le associazioni d'ufficio DATA <u>2 LUG. 1977</u> PROT. N.° <u>1032</u>	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE Numero della particella _____ Sezione e Comune censuario <u>CALEPIO</u> Foglio <u>3</u> Numero di mappa <u>11410-115</u> Subalterno <u>533-534-115/10</u>	Compilata dal <u>GEOM. ALFONSO MANERDI</u> (Firma, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>BERGAMO</u> DATA <u>1-6-1977</u> Firma _____
--	--	--

ICA 8a

2.5.F – Scheda catastale dell'immobile (particella 185, subalterno 73)

Non è stato possibile visionare l'immobile; le misurazioni esterne eseguite non hanno evidenziato sostanziali difformità tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale [rif. Immagine 2.5.F] e quanto è stato possibile rilevare.

PERIZIA ESTIMATIVA LOTTO III
BENI IMMOBILI IN CASTELLI CALEPIO (BG), FRAZIONE CALEPIO

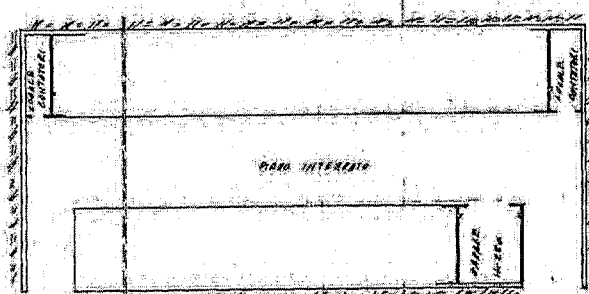
Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Data presentazione: 12/07/1977 - Data: 20/04/2018 - n. T134813 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1944, N. 44)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLI CALEPIO via PROVINCIALE
Data: 12/07/1977
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di BERGAMO Scheda N. 192675



ORIENTAMENTO
SCALA 1:1.000

Spazio riservato per le annotazioni dell'Ufficio	DATE DEL CATASTO TERRENI DOVE SI SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	Completata dal <u>GEOM. ALFONSO MANEGOLI</u> (Firma, nome e cognome del redattore)
Data: <u>12 LUG. 1977</u>	Numero della particella: <u>185</u>	Inserito all'Albo da <u>GEOMETRI</u>
PROT. N. <u>1038</u>	Sezione o Comune censuario: <u>CALEPIO</u>	della Provincia di <u>BERGAMO</u>
	Foglio: <u>3</u>	data: <u>12/07/1977</u>
	Numero di mappa: <u>1478-185</u>	
	Subalterno: <u>185/18-533-534</u>	

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 12/07/1977 - Data: 20/04/2018 - n. T134813 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2018 - Comune di CASTELLI CALEPIO (0779) - c. Sez. Urb. CA - Foglio: 3 - Particella: 185 - Subalterno: 74 - VIA PROVINCIALE n. 23 piano: S1.

2.5.G – Scheda catastale dell'immobile (particella 185, subalterno 74)

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.5.G] e quanto effettivamente rilevato in sito non ha evidenziato sostanziali difformità, salvo l'errata indicazione dell'altezza di una porzione di autorimessa.

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1998, N. 142)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLI CALEPIO Via PROVINCIALE

Data _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di BERGAMO Scheda N. 185-77

VIA PROVINCIALE

ORIENTAMENTO

Scala di 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO: TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	Compilata dal <u>GEOM. ALFONSO MANFREDI</u> (Firma, nome e cognome del tecnico)
DATA <u>12 LUG. 1977</u>	Numero della particella _____	Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u>
PROT. N. <u>1064</u>	Sezione o Comune censuario <u>CALEPIO</u>	della Provincia di <u>BERGAMO</u>
	Foglio <u>3</u>	DATA <u>1.6.1977</u>
	Numero di mappa <u>534-535</u>	Firma: <u>[Signature]</u>
	Subalterno <u>185-77</u>	

ICA 89

Ultima planimetria in atti

2.5.H – Scheda catastale dell'immobile (particella 185, subalterno 77)

Non è stato possibile visionare l'immobile; le misurazioni esterne eseguite non hanno evidenziato sostanziali difformità tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale [rif. Immagine 2.5.H] e quanto è stato possibile rilevare.

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(Decreto Legge 11 aprile 1997, n. 107)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLI CALEPIO Via PROVINCIALE

Data 12/06/1977

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esaride di BERGAMO Scheda N. 197.800

Piano interrato

VIA PROVINCIALE

ORIENTAMENTO

Scala di 1:800

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	Compilata dal <u>GEOM. ALFONSO MANTREDI</u> (Firma, nome e cognome del tecnico)
DATA <u>12 LUG 1977</u>	Numero della particella <u>185</u>	Inscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u>
PROG. <u>1042</u>	Sezione o Comune censuaria <u>CALEPIO</u>	della Provincia di <u>BERGAMO</u>
	Foglio <u>3</u>	DATA <u>1-6-1977</u>
	Numero di mappa <u>185</u>	Firma <u>[Signature]</u>
	Subalterno <u>79</u>	

104 Sp.

Ultima planimetria in atti

2.5.1 – Scheda catastale dell'immobile (particella 185, subalterno 79)

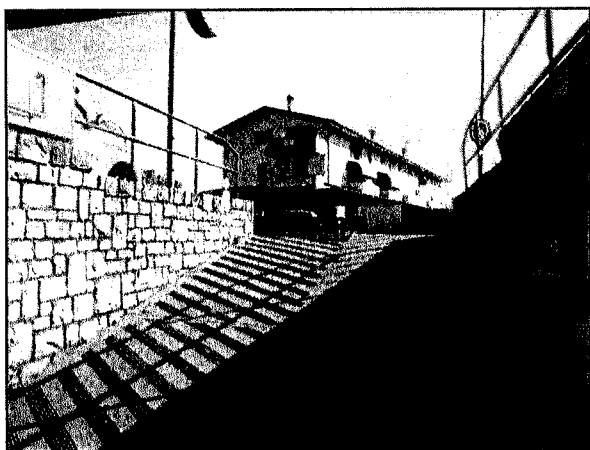
Non è stato possibile visionare l'immobile; le misurazioni esterne eseguite non hanno evidenziato sostanziali difformità tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale [rif. Immagine 2.5.1] e quanto è stato possibile rilevare.

=====

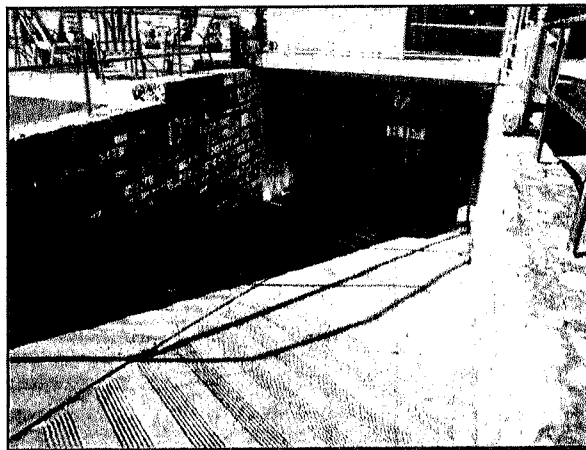
III.2.5.b DESCRIZIONE

Le n. 9 autorimesse analizzate sono poste al piano interrato del complesso immobiliare in cui sono inserite e sono raggiungibili per mezzo di un corsello coperto comune e di due rampe carrabili comuni, collegate a via Provinciale Valle Calepio [rif. Fotografie 2.5.L].

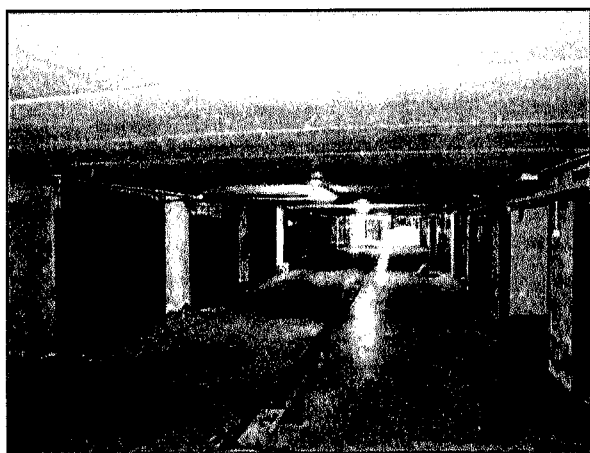
L'altezza utile interna delle autorimesse è mediamente compresa tra 2,00 e 2,20 metri lineari.



Rampa carrabile di accesso al corsello coperto comune



Rampa carrabile di accesso al corsello coperto comune



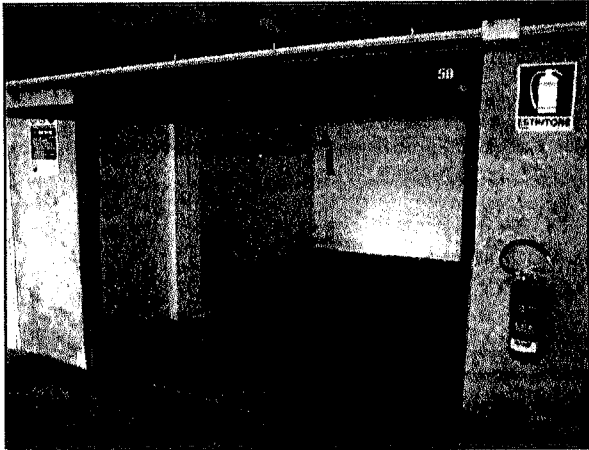
Corsello coperto comune



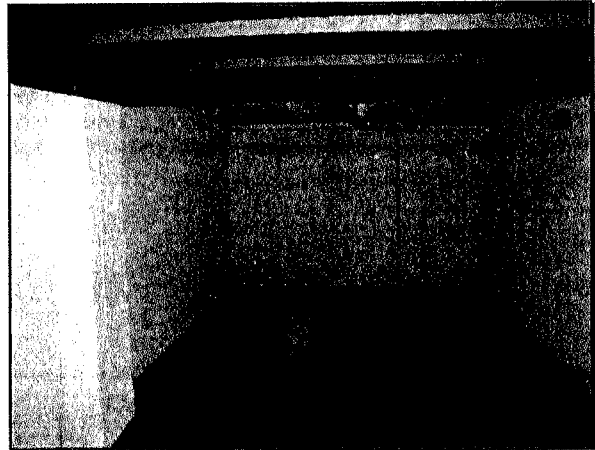
Corsello coperto comune

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

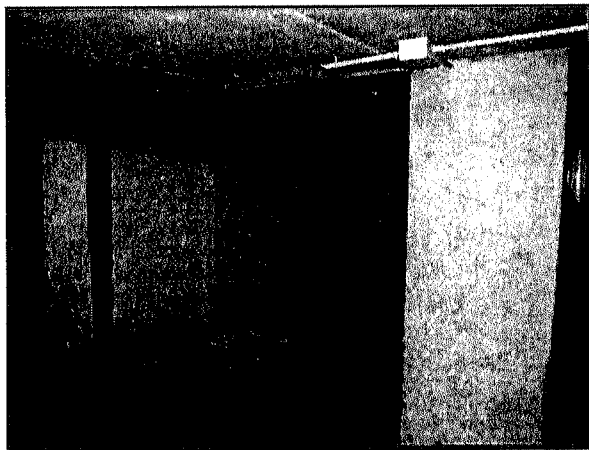
TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNYMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. - N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli



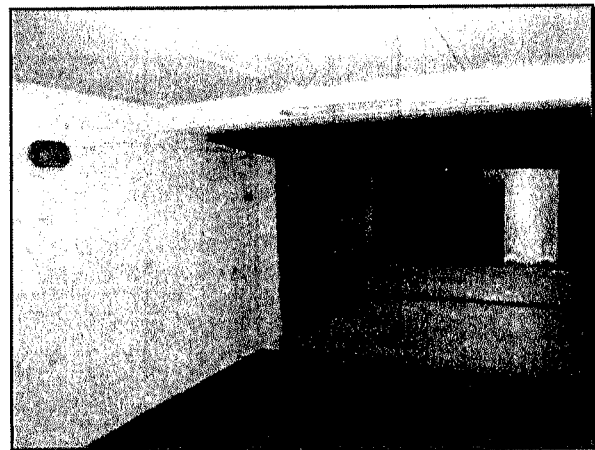
Autorimessa interrata - particella 185, subalterno 62



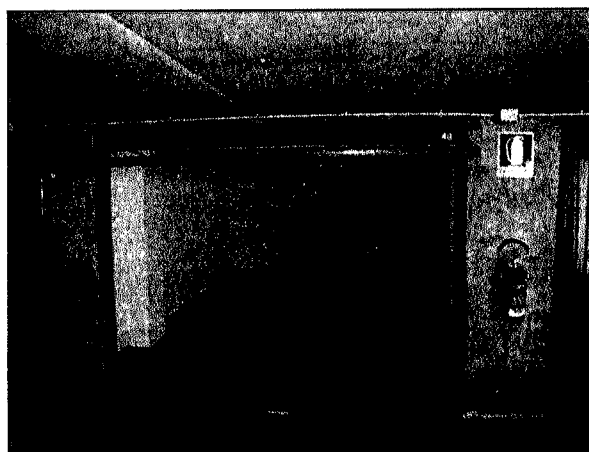
Autorimessa interrata - particella 185, subalterno 66



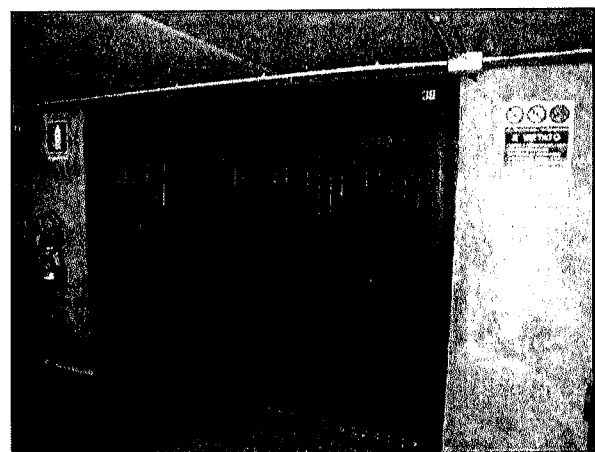
Autorimessa interrata - particella 185, subalterno 69



Autorimessa interrata - particella 185, subalterno 71



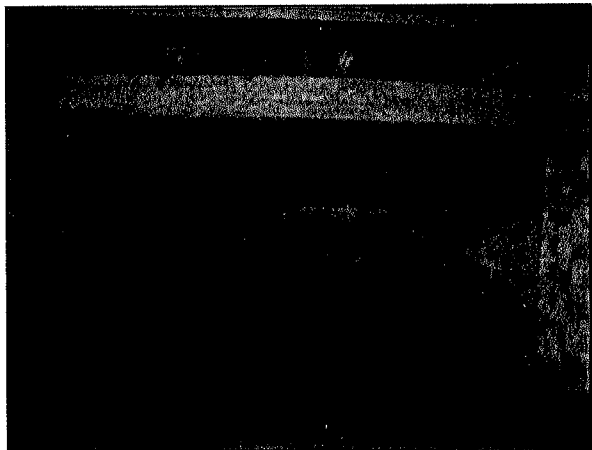
Autorimessa interrata - particella 185, subalterno 72



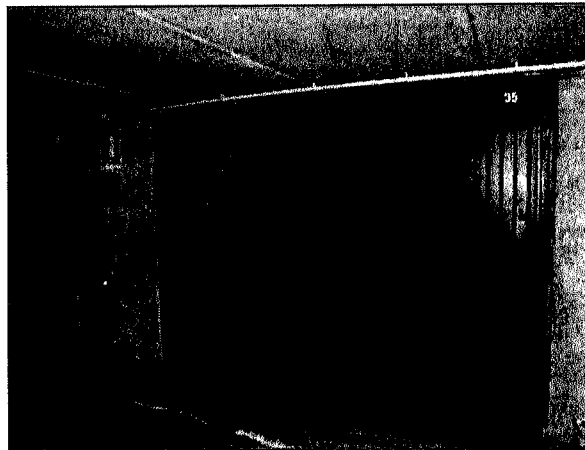
Autorimessa interrata - particella 185, subalterno 73

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

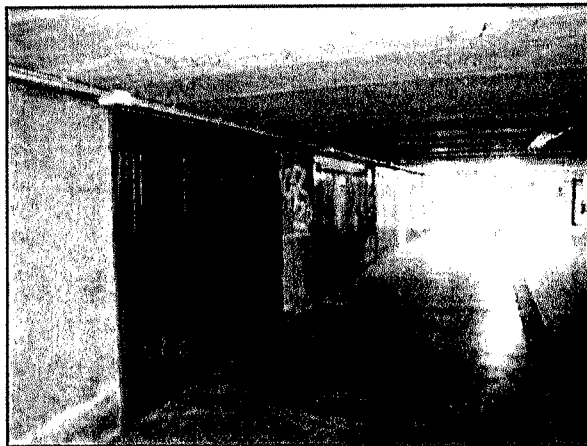
TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNOMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli



Autorimessa interrata - particella 185, subalterno 74



Autorimessa interrata - particella 185, subalterno 77



Autorimessa interrata - particella 185, subalterno 79

2.5.L – Fotografie degli immobili

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Ingresso al bene: portoni basculanti in lamiera verniciata.

Pavimentazione interna:

pavimento in calcestruzzo tipo "industriale".

Finitura pareti interne e soffitti: pareti in muratura di calcestruzzo ed in
"prisme" a vista; soffitto in lastre prefabbricate tipo "Predalles" a vista.

Impianti tecnologici:

- impianto elettrico con canalizzazioni a vista.

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
Fallimento TECHNOMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con la destinazione d'uso per la quale i beni sono stati edificati.

Le unità immobiliari si presentano nel complesso in sufficiente stato di conservazione; si rileva comunque la presenza di alcune macchie di umidità, in parte determinate da perdite delle tubazioni di convogliamento e scarico delle acque ancorate al soffitto di alcune autorimesse.

=====

III.2.5.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo la maggior parte delle autorimesse analizzate risultava libera.

Solo per le autorimesse identificate con i subalterni 73, 77 e 79, non è stato possibile verificare lo stato di possesso poiché le relative serrature sono presumibilmente state sostituite e non si dispone delle chiavi. In considerazione di ciò, non si esclude che alcune di queste vengano utilizzate da terzi non autorizzati.

La Società fallita non ha comunque fornito alcun documento relativo ad eventuali contratti di locazione/comodato riconducibili all'immobile in oggetto.

=====

III.2.5.d VINCOLI E ONERI

Si richiamano tutti i vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare già elencati nel precedente paragrafo "III.2.5.c stato di possesso" e nel "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

La gestione delle parti comuni del Condominio "Sebino – lotto B" è curata dallo studio

[rif. Allegato III-29].

E' stato fornito un prospetto riepilogativo delle spese medie condominiali distinto per ciascuno degli immobili di proprietà della Società fallita; il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferibili alla singola autorimessa analizzata è stimabile in circa Euro 90,00/cad.

=====

III.2.5.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia", che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Il confronto tra la situazione autorizzata dell'immobile [Allegati da III-08 ad III-15] e quanto effettivamente rinvenuto in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- differente disposizione di quasi tutti i tavolati interni di separazione tra le varie autorimesse;
- minore altezza interna dei beni, rilevata mediamente pari a 2,15-2,20 metri lineari ed autorizzata come 2,40 metri lineari;
- lievi differenze nella conformazione planimetrica dell'autorimessa identificata con il subalterno 74.

Per le autorimesse che non è stato possibile visionare (subb. 73, 77 e 79), le misurazioni esterne eseguite non hanno evidenziato sostanziali differenze rispetto a quanto già rilevato per gli altri beni analizzati.

Ai fini della regolarizzazione edilizia, si rende necessario predisporre specifiche pratiche edilizie "in sanatoria". A puro titolo indicativo, i costi della regolarizzazione, riferiti alla singola unità immobiliare e comprensivi di spese tecniche ed oblazioni sono stimabili in Euro 2.000,00.

=====

III.2.5.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari non sono dotate di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

Si precisa che, ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e con specifico riferimento all'attuale situazione degli immobili ed alla normativa di Regione Lombardia, ai fini del trasferimento immobiliare non sarà necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica delle autorimesse.

=====

III.2.5.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalle planimetrie catastali, raffrontate con quanto osservato 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 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.

Trattandosi di un unità immobiliare prive di pertinenze, la superficie commerciale ragguagliata di ogni autorimessa coincide con la relativa superficie lorda ed i singoli valori sono riportati nella successiva tabella [rif. Tabella 2.5.M].

=====

III.2.5.h VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto 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.

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 10.000,00 ed i 15.000,00 Euro/mq, rispettivamente per autorimesse di piccole e medie dimensioni, poste in zone analoghe a quella di cui si ricerca il valore.

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 in un contesto residenziale ed adiacente ad una importante via di comunicazione;
- il generale sufficiente stato di conservazione dei beni;
- le dimensioni delle autorimesse, perlopiù di piccole dimensioni e le ridotte altezze interne di alcune porzioni del corsello comune (zona innesto con rampa);
- l'attuale periodo di contrazione immobiliare del mercato immobiliare;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi oggetto di procedure concorsuali e posti in vendita a prezzi ribassati.

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNOMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Pertanto, in considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore delle autorimesse in oggetto è così determinato:

Catasto Fabbricati		Comune di Castelli Calepio		Sezione CA	Foglio 3 Particella 185
Sub.	Superficie lorda (mq)	Prezzo del bene finito privo di difformità (Euro)	Spese di regolarizzazio- ne edilizia (Euro)	Riduzione del valore del 25%	Valore autorimessa (Euro)
		(*)	(**)	(***)	(****)
62	17,90 mq	11.500,00 €	-2.000,00 €	-2.375,00 €	7.125,00 €
66	20,90 mq	12.000,00 €	-2.000,00 €	-2.500,00 €	7.500,00 €
69	20,30 mq	12.000,00 €	-2.000,00 €	-2.500,00 €	7.500,00 €
71	19,80 mq	12.000,00 €	-2.000,00 €	-2.500,00 €	7.500,00 €
72	19,80 mq	12.000,00 €	-2.000,00 €	-2.500,00 €	7.500,00 €
73	18,20 mq	11.500,00 €	-2.000,00 €	-2.375,00 €	7.125,00 €
74	22,30 mq	11.000,00 €	-2.000,00 €	-2.250,00 €	6.750,00 €
77	21,20 mq	12.000,00 €	-2.000,00 €	-2.500,00 €	7.500,00 €
79	20,70 mq	12.000,00 €	-2.000,00 €	-2.500,00 €	7.500,00 €

2.5.M – Tabella delle superfici e dei valori

(*): Prezzo del bene privo di difformità, valutato nel "mercato libero".

(**): Detrazione delle spese di regolarizzazione edilizia

(***): Riduzione del valore del 25% per valutazione nel mercato delle "vendite forzate".

Per la definizione dei concetti di "mercato libero" e di "vendita forzata" si rimanda a quanto già esposto nei precedenti paragrafi.

(****): Valore del bene libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

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
Fallimento TECHNOMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

PAGINA VUOTA

IV COMUNE DI CASTELLI CALEPIO (BG)

Magazzino

**Catasto Fabbricati – sezione CA – foglio 3
particella 187, subalterno 13**

- IV.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE
- IV.2 PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO
- IV.3 SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CONFORMITA' EDILIZIA
- IV.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- IV.5 CONSISTENZA
- IV.6 VALUTAZIONE

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

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

PAGINA VUOTA

IV.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto di analisi è inserita in un fabbricato a prevalente destinazione residenziale denominato condominio "Sebino – C" sito in via Carletti n.19 a Castelli Calepio (BG), frazione Calepio [rif. Immagine 1.A].



1.A – Ripresa aerea del complesso edilizio

L'area è posta in zona periferica del Comune di Castelli Calepio (BG), nella

frazione di Calepio, ad una distanza di circa 2 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove si trovano i principali servizi e spazi pubblici della cittadina.

Il lotto si inserisce in un ambiente collinare, ad una distanza di circa 26 chilometri da Bergamo, di circa 36 chilometri da Brescia e di circa 77 chilometri dal centro della città di Milano.

L'area in cui è inserito il complesso edilizio si sviluppa non distante dalla "autostrada A4 – Torino-Trieste", che consente il rapido collegamento con i principali centri del nord Italia. I caselli di accesso di "Ponte Oglio" e di "Grumello-Telgate" sono posti a circa 6 chilometri dal fabbricato e sono agevolmente raggiungibili.

Nell'immediato intorno del lotto sono presenti insediamenti a destinazione principalmente residenziale.

L'immobile in cui è posto il magazzino è stato realizzato tra il 1973 ed il 1974.

L'edificio si sviluppa per tre piani fuori terra, con destinazione residenziale. E' presente anche un piano seminterrato occupato da autorimesse, cantine e dal magazzino oggetto della presente perizia.

I piani del complesso edilizio sono collegati tra loro per mezzo di un vano scala interno comune che consente l'accesso dalla pubblica via mediante il passaggio su camminamento comune. Il livello seminterrato è raggiungibile anche attraverso un cortile comune collegato direttamente a via Carletti [rif. Fotografie 1.B].

Le caratteristiche costruttive del fabbricato fuori terra sono di tipo tradizionale, con strutture "a telaio" con pilastri e travi in calcestruzzo armato ordinario e solai in latero-cemento; tamponamenti perimetrali in muratura intonacata; muri di contenimento verso strada con rivestimento in pietra; copertura a falde e gronde

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

in calcestruzzo armato intonacata; recinzione e ringhiere balconi in ferro verniciato;

ingresso pedonale al condominio con cancello a battente in ferro verniciato;

camminamento comune esterno (tra il cancello pedonale e l'ingresso al vano scala condominiale) in lastre di pietra "a spacco";

pavimentazione cortile comune in asfalto;

In generale, il complesso edilizio si trova in sufficiente stato di conservazione.

Il magazzino oggetto di analisi è posto al piano seminterrato del complesso immobiliare in cui è inserito ed è raggiungibile da via Carletti attraverso il lastricato esterno comune ed il cancello pedonale condominiale. Per l'accesso al magazzino non è necessario accedere al vano scala condominiale [rif. Fotografie 1.B].

L'altezza utile interna del magazzino è pari a circa 2,45 metri lineari.



Prospetti sud ed est del condominio "Sebino - C"



Prospetti sud ed ovest del condominio

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

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

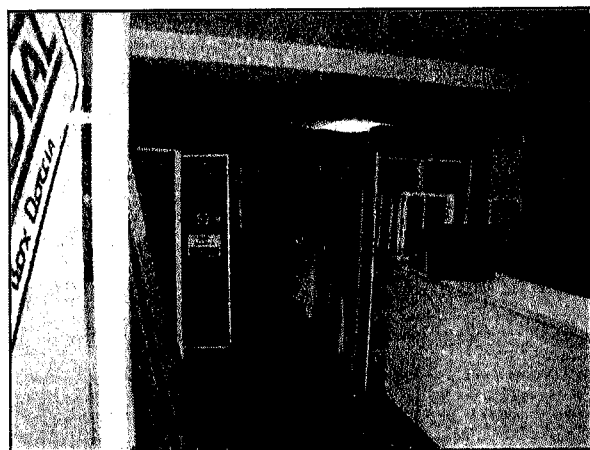
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli



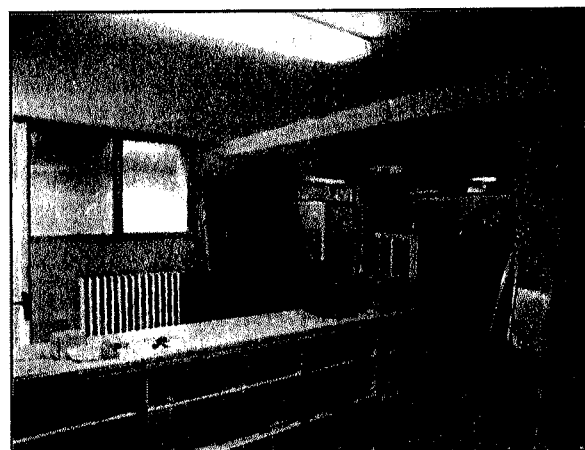
Prospetto sud su via Carletti



Ingresso all'unità immobiliare (a sinistra)
ed al vano scala condominiale (a destra)



Magazzino



Magazzino



Magazzino



Magazzino



Magazzino



Bagno

1.B - Fotografie del complesso immobiliare e del magazzino (particella 187, subalterno 13)

Caratteristiche edilizie e costruttive del magazzino:

Struttura portante: struttura in calcestruzzo armato con travi e pilastri gettati in opera.

Pareti esterne: muratura intonacata e tinteggiata.

Tramezzature interne: muraure intonacate.

Ingresso: serramento a due ante in ferro verniciato e bussola di ingresso (secondo serramento) in legno e vetro.

Infissi esterni verso intercapedine: serramenti in ferro e vetro.

Infissi interni: porta interna a battente in legno e vetro.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica ed in parte moquette; zoccolino non presente.

Rivestimenti interni: rivestimento in piastrelle per il bagno.

Finitura pareti interne e soffitti: muratura intonacata e tinteggiata.

Impianti tecnologici:

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

- impianto elettrico con canalizzazioni sotto traccia;
- impianto idrico per il bagno; sanitari in ceramica comune;
- presenza di radiatori in ghisa; in base alle informazioni assunte, il Condominio in passato sarebbe stato dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato a cui risultavano collegati i radiatori del magazzino in oggetto; attualmente però tale impianto centralizzato risulterebbe dismesso ed i radiatori presenti non sarebbero collegati ad alcuna centrale termica.

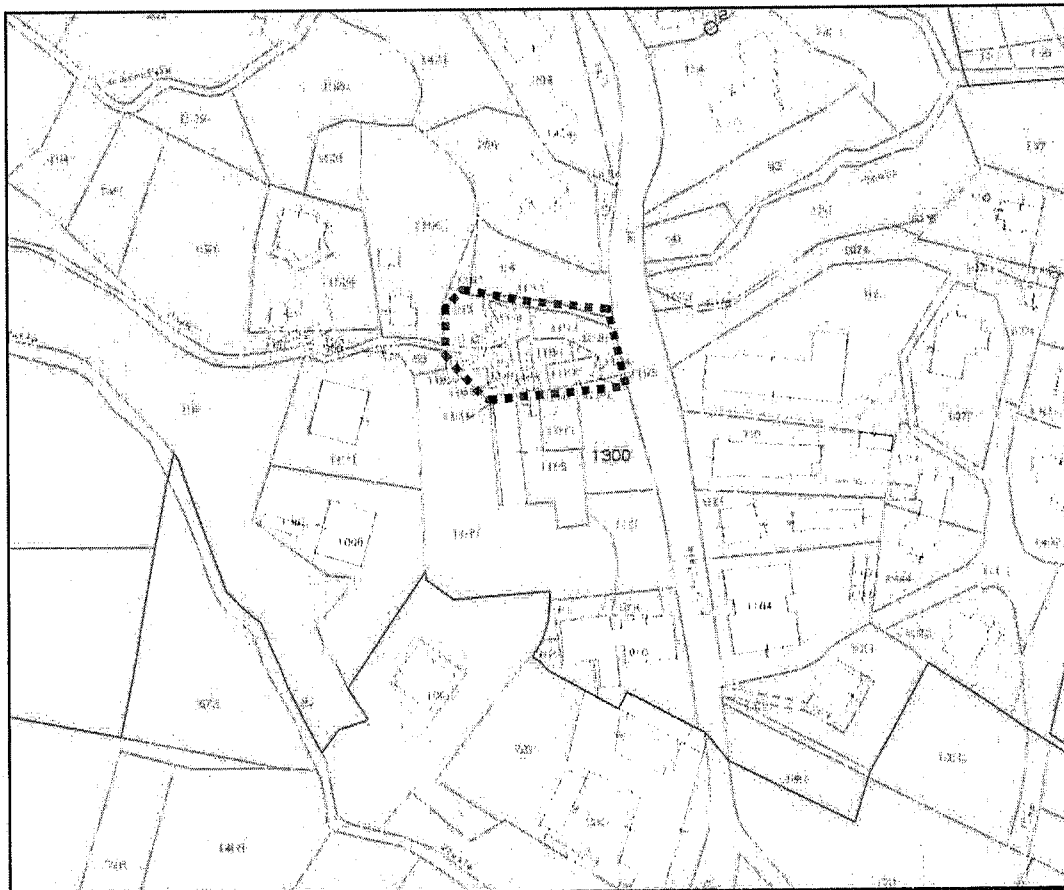
Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in sufficiente stato di conservazione. Sono evidenti, tuttavia, diversi distacchi di intonaco in corrispondenza di una parte delle pareti perimetrali, causati prevalentemente da problemi di risalita capillare dell'acqua e da infiltrazioni che si manifesterebbero in occasione di particolari eventi atmosferici.

=====

Identificazione catastale

L'immobile in oggetto è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 3 del Comune di Castelli Calepio, sezione censuaria Calepio [rif. Immagine 1.C – Allegato IV-01]



1.C – Estratto di mappa catastale, sezione CA, foglio 3

La rappresentazione della mappa catastale riferita all'immobile in oggetto non rispecchia la situazione attuale: il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare non viene rappresentato, ma vengono riprodotte le particelle catastali nello stato antecedente la costruzione dell'immobile [rif. Immagine 1.C].

Negli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, si riscontra la mancanza di un elaborato planimetrico per l'individuazione completa delle parti comuni.

Come richiamato nell'atto di provenienza a firma del Notaio G. Bresciano, stipulato in data 25 novembre 1974 al n. 171244 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 17 dicembre 1974 ai nn.

24066/20575 [rif. – Allegato IV-06], l'unità immobiliare trattata partecipa alla proporzionale comproprietà delle parti comuni condominiali quali previste per legge, nonché "all'area scoperta di cui al mappale 189/b, 64, 186/a e parte del 187/c",

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. Allegato IV-02]:

Catasto dei Fabbricati	Comune di Castelli Calepio (codice C079)	
Sezione urbana	Calepio	
Foglio 3	Particella 187	Subalterno 13
Categoria C/2:	<u>magazzini e locali di deposito</u>	
Classe: U	Consistenza:	94 mq
Rendita:	Euro 155,35	

sito in via Provinciale, piano interrato.

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'immobile [rif. Immagine 1.D]:

a nord: altre unità immobiliari e disimpegno comune;
ad est: vano scala e disimpegno comune;
a sud: terrapieno;
ad ovest: terrapieno.

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. - N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Data presentazione: 09/11/1974 - Data: 20/04/2018 - n. T154229 - Richiedente: LCT RSE 72L04 G856A

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

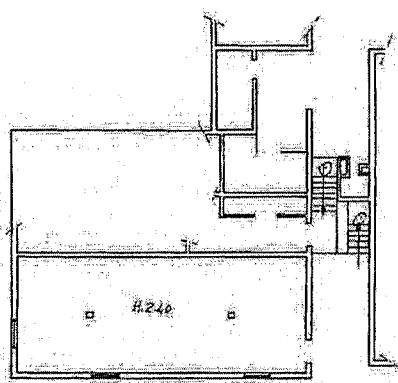
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 23 APRILE 1976, N. 433)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLI CALEPIO Via PROVINCIALE VAL CALEPIO

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esarale di BERGAMO Scheda N. 130.393



A INTERATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	Compilata dal <u>MANERED</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico)
DATA <u>4-11-74</u>	Numeri della particella _____	GEOM. <u>ALFONSO</u>
PROT. N. <u>1122</u>	Sezione o Comune censuario <u>CALEPIO</u>	Iscritto all'albo da <u>REGIMETAL</u>
	Foglio <u>3</u>	della Provincia di <u>BERGAMO</u>
	Numero di mappa <u>286-189-60</u>	DATA <u>8-8-73</u>
	Subalterno <u>187-531</u>	Firma: _____

ICA 86

Data presentazione: 09/11/1974 - Data: 20/04/2018 - n. T154229 - Richiedente: LCT RSE 72L04 G856A
Totale schede: 1 - Numero di acquisizione: A3/2974201 - Formato stampa richiesta: A3/2974201
Ultima planimetria in alt.

Catasto del Fabbricati - Situazione al 20/04/2018 - Comune di CASTELLI CALEPIO (079) - c. Sc. (Fab. CA) - Foglio 3 - Particella 187 - Subalterno 531 - VIA PROVINCIALE VAL CALEPIO

1.D - Scheda catastale dell'immobile (particella 187, subalterno 13)

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Il confronto tra la documentazione catastale [rif. Immagine I.D] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato alcune differenze:

- mancata rappresentazione di alcuni tavolati interni
- mancata rappresentazione dell'intercapedine esterna;
- difforme/ mancata rappresentazione di alcune aperture;
- non completa indicazione delle parti comuni alle altre unità immobiliari che compongono l'intero edificio;
- errata indicazione in visura catastale della via Provinciale in luogo di via Carletti n. 19.

=====

IV.2 PROPRIETÀ, PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Proprietà e provenienza

L'attuale proprietà dell'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta in capo alla Società "Technymon Technology Europe S.p.A." con sede a Castelli Calepio, cod. fisc. 03149780169, per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 2.A]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di			CASTELLI CALEPIO (BG) via Provinciale	
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Diritto	Quota
CA	3	187	13	C/2	U	Proprietà "Technymon Technology Europe S.p.A."	1/1

2.A – Tabella delle quote e dei diritti

L'immobile è intestato alla Società "Technymon Technology Europe S.p.A." in forza dell'atto a firma del Notaio Armando Santus, rep. n. 45253 del 26 giugno 2013, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 09 luglio 2013 ai nn. 28011/19075, con il quale la

ha modificato la propria denominazione in "Technymon Technology Europe S.p.A.", mantenendo la stessa sede e lo stesso codice fiscale [rif. Allegato IV-03].

Con il medesimo atto di cui sopra (atto a firma del Notaio Armando Santus, rep. n. 45253 del 26 giugno 2013), ma trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 09 luglio 2013 ai nn. 28010/19074, le

si erano fuse ed incorporate nella con
sede in Castelli Calepio (cod. fisc. 03149780169) [rif. Allegato IV-04].

La proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati, sezione censuaria

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNOYMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Calepio, foglio 3, particella 187, sub.13 era pervenuta alla Società
in forza di atto a firma del Notaio
Mariafranca Nosari, rep. n. 62228 del 03 giugno 1999, trascritto presso la
Conservatoria di Bergamo il 01 luglio 1999 ai nn. 26342/19499, per acquisto dal sig.
[rif. Allegato IV-05].

L'immobile era pervenuto al in forza dell'atto di divisione a firma
del Notaio G. Bresciano, stipulato in data 25 novembre 1974 al n. 171244 di
repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il
17 dicembre 1974 ai nn. 24066/20575 [rif. Allegato IV-06].

=====

Stato di possesso

L'immobile è attualmente occupato dal

In data 01 settembre 1998 veniva sottoscritto un contratto di locazione per uso
commerciale tra

: il contratto veniva
registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 17 settembre 1998 al
n. 18686, serie 3 [rif. Allegato IV-07].

Nel contratto d'affitto per uso commerciale erano state convenute le seguenti
condizioni:

- durata di anni 6 (sei), con scadenza al 31 agosto 2004, automaticamente
rinnovata per uguale periodo, salvo disdetta di una delle parti da far
pervenire a mezzo raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza
e salvo recesso del conduttore;
- il canone pattuito tra le Parti era pari ad Euro 2.272,41 annui (pari a Lire
4.400.000) da pagarsi con rate semestrali anticipate (scadenza rate: 01

- settembre e 01 marzo di ogni anno) e con aggiornamento in funzione dell'indice di svalutazione ISTAT, calcolato al 75%;
- sono vietati la sub-locazione, la cessione del contratto ed il cambiamento di destinazione;
 - il mancato pagamento del canone entro 60 giorni dalla scadenza o la mutata destinazione d'uso dei locali sono motivo di risoluzione del contratto; in caso di mancata applicazione della clausola risolutiva verranno applicati gli interessi nella misura superiore al 5% di quelli legali;
 - il conduttore si impegna a pagare tutte le spese riferite al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura di acqua, dell'energia elettrica, allo spurgo dei pozzi neri, alla fornitura di altri servizi comuni.

In base alla documentazione fornita dalla Società fallita "Technymon Technology Europe S.P.A.", in data 05 luglio 2013 sarebbe stata trasmessa una comunicazione alla _____ ed all'Agenzia delle Entrate di Bergamo con la quale si attestava che il contratto di locazione registrato in data 17 settembre 1998 al numero 18686 serie 3, in essere tra _____ (locatore) e la _____ (locatario) sarebbe proseguito normalmente con la nuova denominazione del locatore "Technymon Technology Europe S.P.A." , restando ferme ed invariate tutte le condizioni stabilite nel contratto stesso [rif. Allegato IV-07].

In data 01 settembre 2016 il _____ richiedeva alla società "Technymon Technology Europe S.P.A." la proroga del contratto di locazione dell'immobile ubicato a Castelli Calepio - via Carletti n. 4, fino alla data del 31 agosto 2017, con l'impegno a rilasciare l'immobile dopo tale scadenza [rif. _____].

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
Fallimento TECHNOMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Allegato IV-07].

Tra la documentazione fornita dalla Società Fallita non sono stati rinvenuti eventuali ulteriori contratti di locazione e/o comodato riferibili all'unità immobiliare in oggetto.

=====

IV.3 SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CONFORMITA' EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castelli Calepio (BG) è la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 13 dicembre 2016, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 31 ottobre 2017 e divenuto efficace in data 21 febbraio 2018 con la pubblicazione sul BURL n. 8 – Serie Avvisi e Concorsi.

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è inserito negli ambiti del tessuto urbano consolidato, nel campo "B.3 – Ambiti residenziali consolidati intensivi" che comprendono tessuti residenziali composti da lotti ad alta densità, disciplinati dall'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole [rif. Immagine 3.A].

In questo ambito sono ammesse come principali le destinazioni d'uso residenziale, oltre alle destinazioni assimilabili e fino al 30% della relativa superficie lorda di pavimento (s.l.p.) quali studi professionali, artigianato di servizio ed esercizi di vicinato; solo ai piani seminterrato, terreno e primo sono ammessi laboratori artigianali compatibili con la residenza, scuole di formazione, autorimesse collettive, ristoranti, pizzerie, bar, attività connesse alla conservazione e vendita di prodotti agricoli.

In questo ambito sono inoltre ammesse le attività terziarie (UT1) quali uffici pubblici e privati, studi professionali e centri di ricerca.

Il tutto nel rispetto dei seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,6 mq/mq;

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

- distanza dai confini Dc: $H/2$ con una distanza minima di 5 m;
- distanza dai fabbricati Df: pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 mt anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche;
- distanza dalle strade Ds: minimo di 5 m o $H/2$;
- rapporto di copertura Rc: 40%;
- altezza H: 4 piani + sottotetto in caso di suo recupero ai fini abitativi;
- superficie scoperta e drenante Ssd: 30% superficie fondiaria Sf.

Gli interventi potranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato nei limiti degli indici urbanistici sopra specificati.

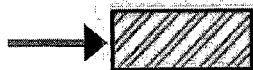


3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

LEGENDA

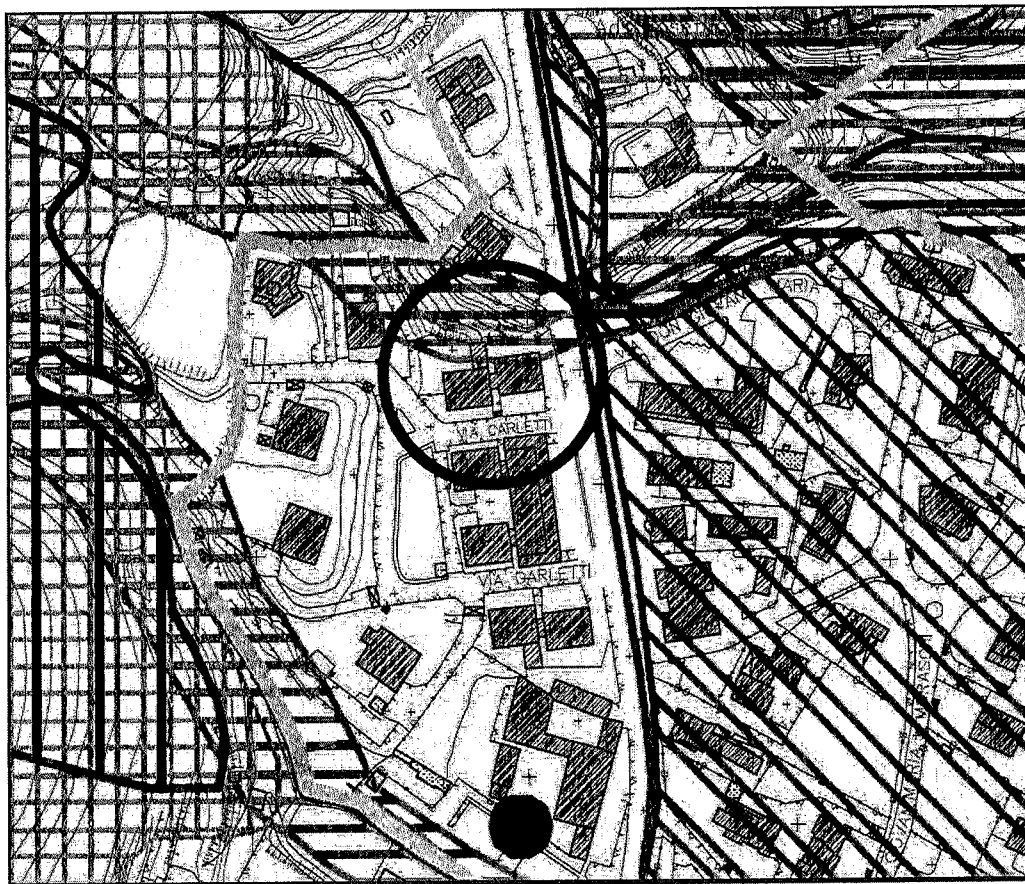
AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Ambiti consolidati e di completamento



B.3 ambiti residenziali consolidati intensivi (art.32 NTA PdR)

Tutte le aree oggetto di perizia sono inserite all'interno del "perimetro del centro abitato", mentre una porzione del lotto 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 3.B].



3.B – Estratto del Piano di Governo del Territorio - tavola QC7 "Vincoli amministrativi vigenti"

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 ed alla documentazione edilizia fornita dalla stessa Società "Technymon Technology Europe S.P.A."

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".

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. Di conseguenza, nonostante i numerosi raffronti eseguiti anche con uno dei tecnici che ha supportato negli anni la Società fallita, anche l'individuazione delle difformità edilizie che gravano sugli immobili ed i relativi costi di sanatoria/remissione in pristino, sono da intendersi come puramente indicativi e dipendenti dalla sola documentazione messa a disposizione.

Tenuto conto di quanto sopra precisato, il complesso edilizio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione sarebbe stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- "Licenza di Costruzione" n. 457/979 del 18 gennaio 1973 per la costruzione di un fabbricato in via Carletti [rif. Allegato IV-08].

- "Autorizzazione di abitabilità di casa" rilasciata dal Comune di Castelli Calepio in data 27 settembre 1974, con decorrenza dal 21 settembre 1974 [rif. Allegato IV-09]. Nel certificato di abitabilità vengono indicate la data di inizio lavori dell'immobile, il 22 ottobre 1973, e quella di fine lavori, il 21 settembre 1974.

- Il "Collaudo Statico" delle opere in calcestruzzo armato è stato emesso
in data 12 aprile 1974 e depositato presso l'Ufficio del Genio
Civile di Bergamo il 22 aprile 1974 [rif. Allegato IV-10].

- "Condono edilizio" n. 163 PE/C del 03 maggio 1990, per il cambio di destinazione
d'uso dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, da cantinato ad uso
civile a magazzino ad uso artigianale [rif. Allegato IV-11].

- In data 21 aprile 1999 è stata presentata al Comune di Castelli Calepio
"Domanda di autorizzazione di abitabilità" riferita al Condono Edilizio n.163 di cui
sopra [rif. Allegato IV-12].

Alla data di accesso agli atti depositati presso il Comune di Castelli Calepio non è
stato trovato alcun documento attestante l'avvenuto rilascio di quanto richiesto.

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione
Energetica*.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato negli
elaborati grafici allegati alle autorizzazioni edilizie sopra richiamate sono emerse
alcune difformità, in parte riferite all'immobile in oggetto ed in parte connesse alla
conformazione dell'intero fabbricato e delle parti comuni dello stesso.

Le difformità riferite al solo magazzino sono:

- difformità planimetriche legate alle dimensioni dell'immobile che nella realtà
risulta più piccolo rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati della pratica di
Condono edilizio sopra richiamata;
- difforme rappresentazione di alcuni tavolati interni (a delimitazione del bagno e
della bussola di ingresso);
- difforme rappresentazione dell'intercapedine esterna;

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

- difforme/ mancata rappresentazione di alcune aperture;
- lieve differenza dell'altezza interna;
- la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella pratica di "Condomo edilizio" n. 163 PE/C del 03 maggio 1990, risulta speculare rispetto all'effettivo stato di fatto (presumibilmente a causa di un mero errore di riproduzione grafica).

Ai fini della regolarizzazione edilizia, si rende necessario predisporre specifiche pratiche edilizie "in sanatoria" sia per la singola unità immobiliare trattata sia per le parti comuni condominiali. A puro titolo indicativo, i costi della regolarizzazione, riferita alla singola unità immobiliare e comprensivi di spese tecniche ed oblazioni sono stimabili in Euro 4.000,00.

=====

IV.4 VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo sono emersi i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile trattato:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 07 ottobre 2009, rep. n. 20781, a favore di

contro

ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 08 ottobre 2009 ai nn. 65542/10346.

L'ipoteca grava su diversi immobili, tra cui le particelle 187 sub. 13, per un importo capitale di Euro 394.539,06; importo totale Euro 450.000,00 [rif. *Allegato IV-13*].

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 07 ottobre 2009, rep. n. 20780, a favore di

contro

iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 08 ottobre 2009 ai nn. 65541/10345.

L'ipoteca grava su diversi immobili, tra cui le particelle 1197, 1199, 1190, 1192, 1186, 1181, 1298, 1143, 1191, 1180, 1142, ecc. su alcune delle quali è stato realizzato l'edificio che comprende anche l'unità immobiliare oggetto di valutazione (trattasi di particelle identificate al Catasto dei Terreni, riferite allo

TRIBUNALE DI BERGAMO

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

stato antecedente la costruzione dell'immobile),

per un importo capitale di Euro 403.075,07; importo totale Euro 450.000,00 [rif. Allegato IV-14].

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 07 ottobre 2009, rep. n. 20780, a favore di

contro

iscritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Bergamo il 28 ottobre 2009 ai nn. 70649/11267 [rif. Allegato IV-16].

La nota d'iscrizione è stata presentata a rettifica della precedente nota iscritta il in data 08 ottobre 2009 ai nn. 65541/10345 per errata indicazione del mappale 185 sub. 6 (errato) in luogo del mappale 185 sub. 69 (corretto).

- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 e D.Lgs. 46/99, emessa il 26 ottobre 2009, rep. n. 48885/2009, a favore di "

contro

ed

iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 27 ottobre 2009 ai nn. 70218/11204.

L'ipoteca grava sulle particelle 187 sub. 13, 7013 sub. 1, 7109, 7884

per un importo capitale di Euro 215.352,05; importo totale Euro 430.704,10 [rif. Allegato IV-15].

- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973, del 19 marzo 2015, rep. n. 60737/1915, a favore di

contro "Technymon Technology Europe S.p.A." con sede in Castelli Calepio ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 25 marzo 2015 ai nn. 11346/1752.

L'ipoteca grava sulle particelle 223 sub. 1-2-3-4-5-6-11, 187 sub. 13, 7013 sub. 1, 7109, 185 sub. 62-66-69-71-72-73-74-77-79-702-708-711-715, 821, 880, 1073 sub. 2-4-701, 1113 sub. 3-706-707-708, 746, 221, 229, 235, 7884, 7988, per un importo capitale di Euro 7.973.470,02; importo totale Euro 15.946.94,04 [rif. *Allegato IV-17*].

- ipoteca derivante da avviso di addebito esecutivo, del 15 settembre 2016, rep. n. 1546/1916, a favore di

contro "Technymon Technology Europe S.p.A." con sede in Castelli Calepio ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 19 settembre 2016 ai nn. 40997/7055.

L'ipoteca grava sulle particelle 223 sub. 1-2-3-4-5-6-11, 187 sub. 13, 7013 sub. 1, 7109, 185 sub. 62-66-69-71-72-73-74-77-79-702-708-711-715, 821, 880, 1073 sub. 2-4-701, 1113 sub. 3-706-707-708, 746, 221, 229, 235, 7884, 7988, per un importo capitale di Euro 706.306,43; importo totale Euro 1.412.612,86 [rif. *Allegato IV-18*].

- *Sentenza dichiarativa di Fallimento* emessa dal Tribunale di Bergamo in data 12 maggio 2017, R.F. 82/17, e trascritta a Bergamo in data 26 settembre 2017 ai nn. 42150/28318.

=====

La gestione delle parti comuni del Condominio "Sebino – C" è curata dalla

Tra le spese condominiali del complesso immobiliare sono comprese, oltre alle spese di gestione e di manutenzione del fabbricato, anche le spese relative alla fornitura di energia elettrica [rif. *Allegato IV-19*].

A titolo indicativo, il totale delle spese condominiali ordinarie annue riferite al magazzino in oggetto è stimabile in circa Euro 330,00.

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
Fallimento TECHNYMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

E' stato inoltre comunicato che il Condominio "Sebino – C" ha approvato spese straordinarie (per lavori ancora da eseguire), la cui quota di competenza dell'immobile in oggetto ammonta a circa Euro 1.500,00.

=====

IV.5 CONSISTENZA

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

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 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 dell'unità immobiliare (sub. 13) è calcolata come da tabella che segue.

PARTICELLA 187, SUBALTERNO 13				
Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata
Magazzino	interrato	100,00	1,00	100,00
Totale superficie ragguagliata: mq				100,00

=====

IV.6 VALUTAZIONE

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

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 400,00 ed i 500,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di immobili usati destinati a magazzino.

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 in un contesto residenziale (compatibile con la destinazione a magazzino del bene in oggetto) ed adiacente ad una importante via di comunicazione;
- lo stato di conservazione del bene che presenta diversi distacchi di intonaco in corrispondenza di una parte delle pareti perimetrali, causati prevalentemente da problemi di risalita capillare dell'acqua e da infiltrazioni;
- le dimensioni del bene e le caratteristiche intrinseche dello stesso che consentono un accesso indipendente rispetto alle restanti porzioni del Condominio di cui fa parte;
- l'attuale stato di occupazione dell'immobile; l'eventuale acquirente si

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

troverebbe con un immobile non disponibile nell'immediato;

- l'attuale periodo di contrazione immobiliare del mercato immobiliare;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi oggetto di procedure concorsuali e posti in vendita a prezzi ribassati.

Valutazione di mercato libero

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene pari a 450,00 Euro/mq di superficie ragguagliata.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'immobile (mappale 187 sub. 13), nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie ragguagliata x	Euro/mq	450,00	=	
mq 100,00	x	Euro/mq	450,00	= Euro 45.000,00

A DEDURRE spese di regolarizzazione edilizia:	=	- Euro	4.000,00
---	---	--------	----------

per un importo complessivo di	Euro	41.000,00
-------------------------------	------	-----------

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

Valutazione di vendita forzata

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene 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, si tratta 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 l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- 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 presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- 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

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. - N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

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 41.000,00 x -25% =) **Euro 30.750,00 (in lettere Euro trentamilasettecentocinquanta/00)**, se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

=====

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
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

PAGINA VUOTA

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Eros Locatelli,

acquisiti i documenti disponibili ed effettuati gli accertamenti ritenuti necessari, in ottemperanza all'incarico assegnato, sulla base di tutto quanto visionato, verificato e descritto nella presente relazione, riepiloga di seguito le valutazioni dei beni immobili residenziali-commerciali, siti in Castelli Calepio (BG), frazione Calepio, di proprietà della Società "Technymon Technology Europe S.p.A.".

Per ogni singolo bene analizzato sono state esposte 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 forzata: importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dal mercato libero.

I COMUNE DI CASTELLI CALEPIO (BG) - FOGLIO CA/2 - PARTICELLE 223-821-880			
FOGLIO 9 - PARTICELLE 221-229-235			
N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE "MERCATO LIBERO"	VALORE DEL BENE "VENDITA FORZATA"
1	EDIFICIO RESIDENZIALE CON STALLA ED AUTORIMESSA	320.000,00 Euro	240.000,00 Euro
<u>Beni immobili lotto I - TOTALE</u>		<u>320.000,00 Euro</u>	<u>240.000,00 Euro</u>

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
Fallimento TECHNOMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

II COMUNE DI CASTELLI CALEPIO (BG) – FOGLIO CA/3 - PARTICELLA 746			
N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE "MERCATO LIBERO"	VALORE DEL BENE "VENDITA FORZATA"
1	EDIFICIO EX SCUOLA	425.000,00 Euro	318.750,00 Euro
<u>Beni immobili lotto II - TOTALE</u>		425.000,00 Euro	318.750,00 Euro

III COMUNE DI CASTELLI CALEPIO (BG) – FOGLIO CA/3 - PARTICELLA 185			
N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE "MERCATO LIBERO"	VALORE DEL BENE "VENDITA FORZATA"
1	NEGOZIO (sub. 702)	38.000,00 Euro	28.500,00 Euro
2	NEGOZIO (sub. 708)	67.000,00 Euro	50.250,00 Euro
3	NEGOZIO (sub. 711)	34.000,00 Euro	25.500,00 Euro
4	NEGOZIO (sub. 715)	208.000,00 Euro	156.000,00 Euro
5.1	AUTORIMESSA (sub. 62)	9.500,00 Euro	7.125,00 Euro
5.2	AUTORIMESSA (sub. 66)	10.000,00 Euro	7.500,00 Euro
5.3	AUTORIMESSA (sub. 69)	10.000,00 Euro	7.500,00 Euro
5.4	AUTORIMESSA (sub. 71)	10.000,00 Euro	7.500,00 Euro
5.5	AUTORIMESSA (sub. 72)	10.000,00 Euro	7.500,00 Euro
5.6	AUTORIMESSA (sub. 73)	9.500,00 Euro	7.125,00 Euro
5.7	AUTORIMESSA (sub. 74)	9.000,00 Euro	6.750,00 Euro
5.8	AUTORIMESSA (sub. 77)	10.000,00 Euro	7.500,00 Euro
5.9	AUTORIMESSA (sub. 79)	10.000,00 Euro	7.500,00 Euro
<u>Beni immobili lotto III - TOTALE</u>		435.000,00 Euro	326.250,00 Euro

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNIMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

IV COMUNE DI CASTELLI CALEPIO (BG) – FOGLIO CA/3 - PARTICELLA 187			
N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE "MERCATO LIBERO"	VALORE DEL BENE "VENDITA FORZATA"
1	MAGAZZINO (sub. 13)	41.000,00 Euro	30.750,00 Euro
Beni Immobili lotto IV - TOTALE		41.000,00 Euro	30.750,00 Euro

Gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa e per immobili liberi da 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;
- per ogni singolo bene analizzato sono state esposte 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 forzata (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.).

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

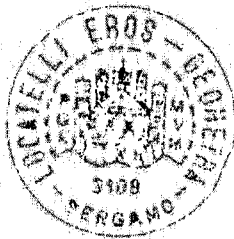
TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento TECHNYMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

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

Bonate Sopra (BG), 31 ottobre 2018

Il perito.

Geom. Eros Locatelli



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

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

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

PAGINA VUOTA

ALLEGATI

I EDIFICIO RESIDENZIALE CON STALLA ED AUTORIMESSA

IMMOBILI IN CASTELLI CALEPIO (BG), SEZ. CA, FOGLIO 2, PART. 223, SUB. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, PART. 821, 880; FOGLIO 9 (LOGICO), PART. 221, 229, 235

- Allegato I - 01 – Visura catastale;
- Allegato I - 02 – Visura storica per immobile, foglio 9, particella 820;
- Allegato I - 03 – Visura storica per immobile, foglio 9, particella 822;
- Allegato I - 04 – Nota di trascrizione del 09/07/2013, nn. 28011/19075 - atto del 26/06/2013, rep. n. 45253 del Notaio Armando Santus;
- Allegato I - 05 – Nota di trascrizione del 09/07/2013, nn. 28010/19074 - atto del 26/06/2013, rep. n. 45253 del Notaio Armando Santus;
- Allegato I - 06 – Atto del 04/02/2000, rep. n. 65880 del Notaio M. Nosari;
- Allegato I - 07 – Atto del 04/02/2000, rep. n. 65881 del Notaio M. Nosari;
- Allegato I - 08 – Nota di iscrizione del 06/03/2007, nn. 14364/3542;
- Allegato I - 09 – Nota di iscrizione del 08/10/2009, nn. 65541/10345;
- Allegato I - 10 – Nota di iscrizione del 28/10/2009, nn. 70649/11267;
- Allegato I - 11 – Nota di iscrizione del 25/03/2015, nn. 11346/1752;
- Allegato I - 12 – Nota di iscrizione del 19/09/2016, nn. 40997/7055;
- Allegato I - 13 – “Denuncia di Inizio Attività”, prot. del 28/02/2002;
- Allegato I - 14 – “Comunicazione di inizio dei lavori”, prot. del 09/04/2002;
- Allegato I - 15 – “Comunicazione di ultimazione delle opere”, prot. del 25/06/2002;
- Allegato I - 16 – Documentazione inerente interpellanza del consigliere

II EDIFICIO EX SCUOLA

IMMOBILE IN CASTELLI CALEPIO (BG), SEZ. CA, FOGLIO 3, PART. 746

- Allegato II - 01 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato II - 02 – Visura catastale;
- Allegato II - 03 – Nota di trascrizione del 09/07/2013, nn. 28011/19075 - atto del 26/06/2013, rep. n. 45253 del Notaio Armando Santus;
- Allegato II - 04 – Nota di trascrizione del 09/07/2013, nn. 28010/19074 - atto del 26/06/2013, rep. n. 45253 del Notaio Armando Santus;
- Allegato II - 05 – Atto del 27/02/2007, rep. n. 93015 del Notaio Mariafranca Nosari;
- Allegato II - 06 – Nota di iscrizione del 06/03/2007, nn. 14364/3542;
- Allegato II - 07 – Nota di iscrizione del 08/10/2009, nn. 65541/10345;
- Allegato II - 08 – Nota di iscrizione del 28/10/2009, nn. 70649/11267;
- Allegato II - 09 – Nota di iscrizione del 25/03/2015, nn. 11346/1752;
- Allegato II - 10 – Nota di iscrizione del 19/09/2016, nn. 40997/7055;
- Allegato II - 11 – "Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale" del 13/11/1973.

III EDIFICIO RESIDENZIALE-COMMERCIALE CON AUTORIMESSE

IMMOBILI IN CASTELLI CALEPIO (BG), SEZ. CA, FOGLIO 3, PART. 185, SUB. 62,

66, 69, 71, 72, 73, 74, 77, 79, 702, 708, 711, 715

- Allegato III - 01 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato III - 02 – Visura catastale;
- Allegato III - 03 – Nota di trascrizione del 09/07/2013, nn. 28011/19075 - atto del 26/06/2013, rep. n. 45253 del Notaio Armando Santus;
- Allegato III - 04 – Nota di trascrizione del 09/07/2013, nn. 28010/19074 - atto del 26/06/2013, rep. n. 45253 del Notaio Armando Santus;
- Allegato III - 05 – Atto del 06/11/1997, rep. n. 55596 del Notaio Mariafranca Nosari;
- Allegato III - 06 – Atto del 03/12/1994, rep. n. 46451 del Notaio Mariafranca Nosari;
- Allegato III - 07 – Atto del 08/11/1974, rep. n. 171222 del Notaio Giuseppe Basciano;
- Allegato III - 08 – "Licenza di costruzione" n. 46/1018 Reg. Costr. del 20/09/1973;
- Allegato III - 09 – Variante a "Licenza di costruzione" n. 46/1018;
- Allegato III - 10 – Verbale di collaudo statico del 23/01/1976;
- Allegato III - 11 – "Certificato di prevenzione incendi" prot. n. 2705/30871 del 01/07/1977;
- Allegato III - 12 – "Autorizzazione di abitabilità" con decorrenza dal 30/06/1977;
- Allegato III - 13 – "Condono edilizio" PE/C n. 161 del 28/09/1989;
- Allegato III - 14 – "Condono edilizio" PE/C n. 289 del 28/10/1993;
- Allegato III - 15 – "Autorizzazione edilizia in sanatoria" n. 454/4, prot. 4998 del 24/03/1997;
- Allegato III - 16 – "Concessione edilizia" n. 5677 Reg. Costr. del 25/06/1999;

- Allegato III - 17 - "Concessione edilizia" n. 5717 Reg. Costr. del 29/07/1999;
- Allegato III - 18 - "Comunicazione di inizio dei lavori" prot. del 07/04/2000 - 10/05/2001;
- Allegato III - 19 - "Comunicazione di ultimazione delle opere" prot. del 04/05/2001;
- Allegato III - 20 - "Richiesta Certificato di abitabilità/agibilità" prot. del 10/05/2001;
- Allegato III - 21 - "Certificato di agibilità" prot. n. 9169 del 04/05/2001;
- Allegato III - 22 - "Dichiarazione di conformità" dell'impianto elettrico del 07/05/2001;
- Allegato III - 23 - "Dichiarazione di conformità" dell'impianto di riscaldamento, condizionamento e gas, prot. del 10/05/2001;
- Allegato III - 24 - Nota di iscrizione del 02/11/1987, nn. 28782/5463;
- Allegato III - 25 - Nota di iscrizione del 08/10/2009, nn. 65541/10345;
- Allegato III - 26 - Nota di iscrizione del 28/10/2009, nn. 70649/11267;
- Allegato III - 27 - Nota di iscrizione del 25/03/2015, nn. 11346/1752;
- Allegato III - 28 - Nota di iscrizione del 19/09/2016, nn. 40997/7055;
- Allegato III - 29 - Documentazione inerente le spese condominiali.

IV MAGAZZINO

IMMOBILE IN CASTELLI CALEPIO (BG), SEZ. CA, FOGLIO 3, PART. 187, SUB. 13

- Allegato IV - 01 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato IV - 02 – Visura catastale;
- Allegato IV - 03 – Nota di trascrizione del 09/07/2013, nn. 28011/19075 - atto del 26/06/2013, rep. n. 45253 del Notaio Armando Santus;
- Allegato IV - 04 – Nota di trascrizione del 09/07/2013, nn. 28010/19074 - atto del 26/06/2013, rep. n. 45253 del Notaio Armando Santus;
- Allegato IV - 05 – Atto del 03/06/1999, rep. n. 62228 del Notaio Mariafranca Nosari;
- Allegato IV - 06 – Atto del 25/11/1974, rep. n. 171244 del Notaio Giuseppe Basciano;
- Allegato IV - 07 – Contratto di locazione per uso commerciale del 01/09/1998 e successive modifiche ed integrazioni;
- Allegato IV - 08 – "Licenza di costruzione" n. 5/979 Reg. Costr. del 18/01/1973;
- Allegato IV - 09 – "Autorizzazione di abitabilità" del 27/09/1974;
- Allegato IV - 10 – Verbale di collaudo statico del 12/04/1974;
- Allegato IV - 11 – "Condono edilizio" n. PE/C 163 del 03/05/1990;
- Allegato IV - 12 – "Domanda di autorizzazione di abitabilità" prot. del 21/04/1999;
- Allegato IV - 13 – Nota di iscrizione del 08/10/2009, nn. 65542/10346;
- Allegato IV - 14 – Nota di iscrizione del 08/10/2009, nn. 65541/10345;
- Allegato IV - 15 – Nota di iscrizione del 27/10/2009, nn. 70218/11204;
- Allegato IV - 16 – Nota di iscrizione del 28/10/2009, nn. 70649/11267;
- Allegato IV - 17 – Nota di iscrizione del 25/03/2015, nn. 11346/1752;
- Allegato IV - 18 – Nota di iscrizione del 19/09/2016, nn. 40997/7055;
- Allegato IV - 19 – Documentazione inerente le spese condominiali.

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
Fallimento TECHNYMON TECHNOLOGY EUROPE S.P.A. – N. 82/2017 R.F.
Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

PAGINA VUOTA