

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione fallimentare

Concordato preventivo FERRI S.R.L.

N. 54/2014

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri (ex Dott.ssa Giraldi)

Commissario Giudiziale: Dott. Mario Papalia

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Marisa Gentili (ex Rag. Ambrosini)

* * *

Ill.mo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto Liquidatore Giudiziale,

DEPOSITA

la perizia di aggiornamento di stima dei beni immobiliari in Urganò (Bg),
Via delle Orobie n. 282, redatta dall'Ing. Riccardo Maccario in data 09
aprile 2026.

Con osservanza.

Bergamo, 10 aprile 2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dott.ssa Marisa Gentili



TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato Preventivo della società

“FERRI S.R.L.”

Proc. 54/2014

Giudice Delegato: Dr. ssa Maria Magri

Commissario Giudiziale: Dott. Mario Papalia

Liquidatore Giudiziale: Dott. ssa Marisa Gentili

PERIZIA DI AGGIORNAMENTO STIMA PROPRIETA' IMMOBILIARI BENI IN URGNANO (BG)

*Tecnico incaricato: Ing. Riccardo Maccario
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n° 2898
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n°310
C.F. MCCRCR68C28I138N. P.Iva 13236570159*

*con studio in Bergamo Via Bach,5
telefono: 035/4517038
cellulare: 328/3343423
fax: 035/4517038
email: studio.maccario@tiscali.it*

Beni in Urgnano (BG) Via delle Orobie, 282
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone industriale sito in Urgnano (BG) Via delle Orobie n°282.

Il capannone realizzato nell'ambito di una lottizzazione di area industriale è contornato da strada sui lati Ovest, Sud ed Est, ma solo da Sud ed Est sono presenti cancelli per l'accesso.

Al centro del prospetto Sud è presente la porzione di fabbricato destinata ad uffici.

Il fabbricato presenta la seguente distribuzione:

- al piano terra: l'immobile è contornato da ampia area esterna pertinenziale costituita da marciapiede perimetrale, autobloccanti sull'ingresso principale, erba-block nella porzione a Sud ed a Ovest come area parcheggio, corsello di manovra in battuto di cemento sui lati Ovest (di larghezza maggiore), Nord ed Est, nonché porzioni a verde per una superficie complessiva pari a mq **2.017,17** circa;
Sull'ingresso principale e per tutta la parte centrale del prospetto Sud si affacciano gli uffici che presentano un ingresso con vano scala dotato di ascensore alla cui sinistra sono posti un ufficio open-space dotato di bagno ed antibagno che è in comunicazione con un locale spogliatoio anch'esso fornito di bagno ed antibagno.
Analogamente alla destra dell'ingresso sono posti un ufficio open-space dotato di bagno ed antibagno che mette in comunicazione il locale spogliatoio anch'esso fornito di bagno ed antibagno, per una superficie complessiva pari a mq **247,00** circa;
La restante e maggiore parte dell'immobile è costituita dal magazzino, che presenta n°2 accessi carrali sia sul lato Ovest sia sul lato Est, mentre oltre che dai suddetti spogliatoi sono presenti accessi pedonali/vie di fuga come segue: n°2 sui fronti Sud e Nord e n°1 sui fronti Est e Ovest per una superficie complessiva pari a mq **2.352,83** circa;
- al piano primo: sono presenti n°2 uffici open-space ciascuno dotato di due bagni con relativi antibagni posti simmetricamente rispetto al vano scala centrale per una superficie complessiva pari a mq **247,00** circa;
- al piano secondo: sono presenti n°2 uffici open-space ciascuno dotato di due bagni con relativi antibagni posti simmetricamente rispetto al vano scala centrale per una superficie complessiva pari a mq **247,00** circa;
- sul piano copertura è stato realizzato un impianto fotovoltaico che verrà trattato in un capitolo dedicato.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a Ferri s.r.l., con sede in Urgnano (BG), C.F.: 02510040161, proprietà per la quota di 1/1, foglio 8, **mappale 8814**, qualità/classe **ente urbano**, superficie catastale 00 ha 46 are 37 ca, reddito dominicale /, reddito agrario 7.

Coerenze: da Nord in senso orario: terreno di cui al mapp. 8055, area urbana destinata a parcheggio di cui al mapp. 8054, area urbana destinata a parcheggio di cui al mapp. 8051, strada denominata via delle Orobie di cui al mapp. 8049, strada denominata via Presolana di cui al mapp. 8017, strada denominata via Presolana di cui al mapp. 8654.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Urgnano Via Redorta.

L'area destinata a parcheggio sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **125,00** circa.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a Ferri s.r.l., con sede in Urgnano (BG), C.F.: 02510040161, proprietà per la quota di 1/1, foglio 9, **mappale 8051**, qualità/classe **seminativo irriguo arborato /2**, superficie catastale 00 ha 01 are 25 ca, deduzione I24A, reddito dominicale € 1,00, reddito agrario € 1,07.

Coerenze: da Nord in senso orario: area urbana a parcheggio, di cui al mapp. 8054, area urbana destinata a strada denominata via Redorta di cui al mapp. 8070, lotto edificato di cui al mapp. 8814.

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Urgano Via Redorta.
L'area destinata a parcheggio sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **100,00** circa.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a Ferri s.r.l., con sede in Urgnano (BG), C.F.: 02510040161, proprietà per la quota di 1/1, foglio 9, **mappale 8054**, qualità/classe **seminativo irriguo arborato /2**, superficie catastale 00 ha 01 are 00 ca, deduzione I24A, reddito dominicale € 0,80, reddito agrario €0,85.
Coerenze: da Nord in senso orario: area urbana a parcheggio, di cui al mapp. 8056, area urbana destinata a strada denominata via Redorta di cui al mapp. 8070, area urbana destinata a parcheggio di cui al mapp. 8051, lotto edificato di cui al mapp. 8814.

- D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Urgano Via Redorta.
L'area destinata a strada denominata Via Redorta sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **230,00** circa.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a Ferri s.r.l., con sede in Urgnano (BG), C.F.: 02510040161, proprietà per la quota di 1/1, foglio 9, **mappale 8070**, qualità/classe **seminativo irriguo arborato /2**, superficie catastale 00 ha 02 are 30 ca, deduzione I24A, reddito dominicale € 1,84, reddito agrario € 1,96.
Coerenze: da Nord in senso orario: area urbana a strada denominata via Redorta, di cui al mapp. 8064, area urbana destinata a strada denominata via Redorta di cui al mapp. 8065, area urbana destinata a strada denominata via Redorta di cui al mapp. 8069, area urbana destinata a parcheggio di cui al mapp. 8051, area urbana destinata a parcheggio di cui al mapp. 8054.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a diverse destinazioni: agricola, residenziale, artigianale, con possibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: diverse destinazioni: residenziale, commerciale, industriale, agricola.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.1 Vincoli e oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipoteca volontaria (gravante sui terreni alle particelle nn. 8019, 8050, 8051, 8053, 8054, 8070 del Catasto Terreni del Comune di Urgnano) in forza di atto di mutuo fondiario del 29/04/2010 a rogito di dott. Antonio Cavallo, notaio in Treviglio ai nn. 79933/25016 a favore della *'Banca della Bergamasca – Credito Cooperativo – Soc. Coop.*, con sede in Zanica (BG), via Aldo Moro n. 2, C.F.: 00325240166 iscritta a Bergamo in data 05/05/2010, ai nn. 23554/4400; importo ipoteca Euro 2.040.000,00=; importo capitale, Euro 1.200.000,00=; durata finanziamento 15 anni;

La suddetta ipoteca ha una ANNOTAZIONE, presentata in data 17/03/2026, Registro Particolare n. 1259/Registro Generale n. 13716, di 'CESSIONE DI CREDITO' con 'ATTO RICOGNITIVO DI CESSIONE DI CREDITO PERFEZIONATOSI MEDIANTE SCAMBIO DI CORRISPONDENZA', con sottoscrizioni autenticate in data 26/01/2026, n. 9506 Rep. Notaio Stefania Anzelini di Milano, e in data 25/02/2026, n. 7062 Rep./n. 6071 Racc. Notaio Gregorio Castellani di Buttapietra (VR), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Verona.

4.1.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Gli immobili sono sottoposti ai seguenti vincoli, obblighi, oneri, servitù, prescrizioni e specifiche che resteranno tutti (anche i più datati nel tempo, ove non interamente adempiuti) a carico della parte acquirente/aggiudicataria:

1. 'CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA

Giudice Delegato Dr. ssa Maria Magri

Commissario Giudiziale Dr. Mario Papalia – Liquidatore Giudiziale: Dr. ssa Marisa Gentili - Perito: Ing. Riccardo Maccario

- PRIVATA A SCOPO EDIFICATORIO DENOMINATO "P.A.2" INDUSTRIALE DI VIA SANTA CATERINA'* stipulata dagli originari lottizzanti con il Comune di Urgnano in data 28/02/2008 a rogito dott. Nicoletta Morelli, notaio di Caravaggio, ai nn. 49675 Rep./8925 Racc., registrato a Treviglio in data 13/03/2008 al n. 1568, serie 1T, e trascritto a Bergamo in data 17/03/2008, ai nn. 18470-18471-18472 R.G./11229-11230-11231 R.P.;
2. atto di *'CESSIONE DI AREE A TITOLO GRATUITO IN ATTUAZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDIFICATORIO DENOMINATO "P.A.22"'* stipulato dagli originari lottizzanti con il Comune di Urgnano in data 28/02/2008 a rogito notaio dott. Nicoletta Morelli di Caravaggio, ai nn. 49676 Rep./8926 Racc., registrato a Treviglio in data 13/03/2008, n. 1569, serie 1T, trascritto a Bergamo in data 17 marzo 2008, ai nn. da 18473 a 18485 R.G./nn. da 11232 a 11244 R.P.;
 3. *'ATTO DI REDISTRIBUZIONE DI AREE TRA CO-LOTTIZZANTI IN ATTUAZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDIFICATORIO DENOMINATA "P.A.2"'* stipulato dagli originari lottizzanti con il Comune di Urgnano in data 28/02/2008 a rogito notaio dott. Nicoletta Morelli di Caravaggio, ai nn. 49677 Rep./8927 Racc., registrato a Treviglio in data 18/03/2008 al n. 1656, serie 1T, trascritto a Bergamo in data 19/03/2008, ai nn. da 19441 a 19459 R.G./nn. da 11713 a 11731 R.P.;
 4. *'CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PIANO ATTUATIVO 2" PER DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARDS'* (di modifica dell'art. 10 della convenzione stipulata in data 28 febbraio 2008, n. 49675 Rep./n. 8925 Racc. Not. Nicoletta Morelli di Caravaggio) stipulata dai lottizzanti con il Comune di Urgnano, anche quale lottizzante, con atto in data 29/04/2009 a rogito notaio dott. Nicoletta Morelli di Caravaggio, ai nn. 51160 Rep./9686 Racc., registrata a Treviglio in data 21/05/2009, al n. 2367, serie 1T, e trascritta a Bergamo in data 24/09/2009, ai nn. 61818 R.G./39453 R.P.;
 5. *'CONVENZIONE PER LA MODIFICA DIRITTI DI SERVITU' IN ATTUAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PIANO ATTUATIVO 2" ***** ASSOGGETTAMENTO A SERVITU' DI USO PUBBLICO IN ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE'* stipulata dai lottizzanti con il Comune di Urgnano, anche quale lottizzante, con atto in data 29/04/2009 a rogito notaio dott. Nicoletta Morelli di Caravaggio, ai nn. 51161 Rep./9687 Racc., registrata a Treviglio in data 21/05/2009, al n. 2640, serie 1T, e trascritta a Bergamo in data 25/05/2009, ai nn. 30424 R.G./18068 R.P.;
 6. atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di Comune di Urgnano (BG), con sede in Urgnano, C.F.: 80025650161 e contro Ferri s.r.l., con sede in Urgnano (BG), C.F.: 02510040161, in forza di scrittura privata autenticata a firma di dott. Antonio Cavallo, notaio in Treviglio (BG) in data 22/11/2010 nn. 80614 Rep./25557 Racc., trascritto a Bergamo in data 01/12/2010 ai nn. 63419 R.G./35678 R.P., riguardante le unità immobiliari di Catasto Terreni del Comune di Urgnano (BG), particelle nn. 8019, 8050, 8051, 8053, 8054 e 8070, nel quale è riportato: "... con riferimento alla richiesta pervenuta al Comune di Urgnano in data 25/10/2010, Prot. 2255, intesa ad ottenere l'autorizzazione per la realizzazione di un capannone; con questo atto si obbliga irrevocabilmente, per se' e/o aventi causa, al rispetto delle norme tecniche di attuazione previste dall'art.33, comma 17, del p.r.g. e dell'art.36, comma 20, del p.g.t., ed in particolare, nell'esercizio dell'attività produttiva, ad escludere: a) le attività di cui all'art.216 del t.u. delle leggi sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni riportate alla prima parte dell'elenco delle industrie insalubri di prima classe, lettera a) sostanze chimiche, lettera b) prodotti e materiali lettera c) attività industriali come di seguito elencate: - allevamenti di animali; - stalla di sosta per il bestiame; - mercati di bestiame; - allevamento di larve ed altre esche per la pesca; - autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione; - centrali termoelettriche; - concerie; - distillerie; - filande; - galvanotecniche, galvanoplastica, galvanostegia; - impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca, impianti per il trattamento di combustibili industriali, impianti per la preparazione e la fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari, laboratori ad alto livello di qualità; - inceneritori, intendendosi con il termine qualsiasi processo di combustione di rifiuti sia urbani che industriali, compresi gli impianti di cogenerazione. sono esclusi i processi di trattamento termico delle emissioni atmosferiche; - industrie chimiche: produzione anche per la via petrolchimica non considerate nelle altre voci; -

liofiltrazioni di sostanze alimentari, animali e vegetali; - macelli inclusa la scuoiatura e la spennatura; - petrolio raffinerie; - salumifici con macellazione; - scuderie, maneggi; - stazioni di disinfestazione; - zincatura per immersione in bagno fuso; - zuccherifici, raffinazione dello zucchero; b) attività di logistica e depositi non direttamente connessi alle attività produttive insediate sul territorio comunale; c) impianti e depositi che ricadono sotto i dettami del d.lgs.334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a rischio incidente rilevante; d) impianti di deposito temporaneo, trasporto, smaltimento dei rifiuti, comprese attività di recupero e valorizzazione, comunque classificati ed indicati agli allegati a, b e c alla parte quarta del d.lgs.152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni; e) le attività commerciali di vicinato e di media struttura di vendita, salvo diversamente specificato dalla normativa del singolo ambito; f) tutte le attività che a giudizio dell'amministrazione, esperite le dovute e necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere dell'ambito, con gli obiettivi di recupero ambientale e/o igienico fissati dall'amministrazione o da piani territoriali di coordinamento o che determinano aggravio dell'impatto ambientale già in essere."

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile non risulta conforme alle pratiche edilizie rilasciate, poiché oltre ad alcune modifiche dell'area esterna, sono stati realizzati vari locali uffici.

Per sanare la maggior parte delle difformità rilevate in sede di sopralluogo, in data 17/05/2012 prot. 4731 era stata presentata la D.I.A. n°2468, che è stata sospesa a seguito di "Ordine motivato di non effettuare l'intervento edilizio per integrazione documentale inerente la D.I.A. n. 2468 del 12/05/2012" inviato dal Comune di Urgnano in data 14/06/2021 con prot. 5742 e che ad oggi risulta essere decaduta. Pertanto gli elaborati grafici di detta pratica vengono utilizzati in riferimento allo stato di fatto (vedasi allegati), ma non come termine di confronto per le difformità di seguito riportate, poiché la stessa non può più essere presa come riferimento dello stato autorizzato.

Difformità rilevate:

al piano terra

- modifica del numero e posizione dei posti auto, con conseguente ridefinizione dei cordoli di perimetrazione delle aree verdi da quelle di manovra (modifica già riportata nella D.I.A. 2468 del 12/05/2012);
- realizzazione nella porzione centrale con affaccio sul fronte sud di vasta area dedicata ad uffici con conseguente contestuale riduzione della superficie del magazzino (modifica già riportata nella D.I.A. 2468 del 12/05/2012);

al piano primo

- realizzazione nella porzione centrale con affaccio sul fronte sud di vasta area dedicata ad uffici (modifica già riportata nella D.I.A. 2468 del 12/05/2012);

al piano secondo

- realizzazione nella porzione centrale con affaccio sul fronte sud di vasta area dedicata ad uffici (modifica già riportata nella D.I.A. 2468 del 12/05/2012);

al piano copertura

- variazione della copertura in tutta la porzione soprastante l'area in cui sono stati realizzati i piani destinati ad uffici (non riportata nella D.I.A. 2468 del 12/05/2012 – tav. 05);
- Infine sul prospetto Nord non è riportata la scala marinara con guardia corpo che è posta al centro di detto fronte per l'accesso in copertura (non riportata nella D.I.A. 2468 del 12/05/2012 – tav. 06);

4.2.2. Conformità catastale:

trattandosi di fabbricato in corso di costruzione non sono presenti schede catastali, ma l'immobile risulta regolarmente inserito in mappa.

Si evidenzia che ai sensi della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 10/T del 4 agosto 2005, nell'ambito dell'applicazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, l'impianto fotovoltaico presente in copertura, non rientra tra quelli esentati dall'obbligo di dichiarazione al catasto e pertanto in sede di accatastamento del fabbricato

dovrà essere considerata anche la presenza di detto impianto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. PROVENIENZA:

- **Ferri s.r.l.**, con sede in Urganò (BG), C.F. con sede in Urganò (BG), C.F.: 02510040161, in forza di atto di compravendita per scrittura privata autenticata a firma di dott. Antonio Cavallo, notaio in Treviglio (BG) in data 29/04/2010 nn. 79932/25015, registrato a Treviglio in data 03/05/2010 al n° 2155 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 05/05/2010 ai nn. 23553/13416.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Titoli autorizzativi

P.E. n. 1 – Dichiarazione d'Inizio Attività n°2255 per opere consistenti in costruzione capannone, intestata a "Ferri" S.R.L. con sede in via alpini,773 a Urganò (BG). D.I.A. presentata in data 25/10/2010 ed assentita in data 22/11/2010.

P.E. n. 2 – Dichiarazione d'Inizio Attività n°2278 per opere consistenti in variante alla D.I.A. 2155 del 25/10/2010 per posa pannelli fotovoltaici, intestata a "Ferri" S.R.L. con sede in via alpini,773 a Urganò (BG). D.I.A. presentata in data 31/12/2010 ed assentita in data 27/01/2011.

P.E. n. 3 – Dichiarazione d'Inizio Attività n°2468 per opere consistenti in variante alla D.I.A. 2155 del 25/10/2010 costruzione nuovo capannone (*realizzazione corpo uffici n.d.a.*), intestata a "Ferri" S.R.L. con sede in via alpini,773 a Urganò (BG). D.I.A. presentata in data 17/05/2012 sospesa a seguito di "Ordine motivato di non effettuare l'intervento edilizio per integrazione documentale inerente la D.I.A. n. 2468 del 12/05/2012" inviato dal Comune di Urganò in data 14/06/2022 con prot. 5742 e non riattivata in seguito (che si riporta per completezza d'informazione, ma che è da considerarsi decaduta)

7.2. Descrizione beni immobili

Descrizione capannone con uffici di cui al punto A

Il capannone industriale presenta n°4 campate nel senso Nord-Sud simmetriche rispetto all'asse centrale, mentre lungo l'allineamento Ovest-Est le campate sono tre, ma quella più a Sud ha una larghezza decisamente ridotta ed al centro è interrotta dal blocco uffici, mentre quella più a Nord è dotata di un carroponete della ti per tutta la lunghezza con una portata 6,6 ton.

Per la descrizione si fa riferimento a quanto già riportato al precedente punto 1.

L'immobile è stato costruito nel 2010-2012.

L'unità immobiliare per quanto riguarda i locali uffici sui tre piani ha un'altezza interna di m. 3,05 circa, che al netto del controsoffitto si riduce a m. 2,70 circa, mentre per quanto riguarda il magazzino al piano terra ha un'altezza interna sottotrave pari a m. 8,37 circa ed i portoni carrali un'altezza di m. 4,97 circa.

L'immobile poiché è ancora in corso di costruzione è privo di Attestato di Certificazione Energetica da depositarsi presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER).

Di seguito viene riportata una descrizione più puntuale delle varie componenti edilizie dalla quale si evidenzia quali e quanti aspetti dell'immobile sono ancora da eseguire/ultimare.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	2.352,83	1,00	2.352,83
Uffici	Sup. reale lorda	741,00	1,50	1.111,50
Area esterna pertinenziale	Sup. reale lorda	2017,17	0,02	40,34
	Sup. reale lorda	5.117,67		3.504,67

Giudice Delegato Dr. ssa Maria Magri

Commissario Giudiziale Dr. Mario Papalia – Liquidatore Giudiziale: Dr. ssa Marisa Gentili - Perito: Ing. Riccardo Maccario

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: plinti e travi continue rovesce, materiale: c.a. in opera, condizioni: buone.
- Strutture verticali:* tipologia: pilastri 60x60, materiale: c.a.v. - R120, condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: soletta piena in c.a., condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a shed con tegoli alari "VK" h 70, materiale: c.a.p. - R120, condizioni: buone.
- Scale condominiali:* tipologia: a tre rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancelli pedonali ingr.:* tipologia: a battente ad anta singola, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
- Cancelli carrali:* tipologia: a scorrere ad anta singola ad azionamento elettrico, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
- Portone pedonale ingr.:* tipologia: scorrevole, a doppia anta, materiale: ferro e vetro, condizioni: buone.
- Portoni pedonali secur.:* tipologia: a battente ad anta singola, materiale: ferro, condizioni: buone.
- Portoni carrali.:* tipologia: a soffietto ad anta doppia, materiale: ferro, condizioni: buone.
- Infissi esterni:* tipologia: a nastro a 4/6 ante a battente/fisse, materiale: metallo e vetro-camera, protezione: assente, materiale protezione: /, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* pannelli in cls prefabbricati con finitura a vista in ghiaio lavato, condizioni: buone;
- Pareti interne:* materiale: cartongesso, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagni,
- Infissi interni:* tipologia: a battente/scomparsa,
- Manto di copertura:* materiale: guaina ardesiata, condizioni: buone (vista da google maps).
- Plafoni:* tipologia: controsoffitto a quadrotti, materiale: cartongesso, realizzata solo la struttura in alluminio e posati solo alcuni quadrotti (*ancora quasi tutta da realizzare*).
- Pavimentazione interna:* ubicazione: uffici, materiale: resina levigata, condizioni: buone
ubicazione: magazzino, materiale: battuto di cemento, condizioni: buone
- Pavimentazione esterna:* materiale: masselli autobloccanti ed erba-block, condizioni: discrete.
- Impianti:**
- Citofonico:* *assente*
- Elettrico:* ubicazione: uffici, tipologia: sottotraccia/intercapedine controsoffitto, tensione: 220V, (*solo predisposizione con infilaggio cavi e posa di alcune plafoniere ad incasso ai piani primo e secondo*).
ubicazione: magazzino, tipologia: a vista con distribuzione mediante blindosbarre e fari puntuali in sospensione, tensione: 220V, condizioni: buone.
ubicazione: luce esterna, tipologia: a vista, tensione: 220V, terminali: lampioni a parete, condizioni: buone, conformità: da verificare.
- Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da verificare.
- Idrico-sanitario:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi materiale plastico, (*arredo bagno e rubinetteria assenti*).
- Termico:* non rilevato.
- Condizionamento:* ubicazione: uffici, tipologia: ad aria; alimentazione: elettrica, diffusori: ad incasso, (*collegamenti per la distribuzione da realizzare/ultimare e centrale del "freddo" e del "caldo" non rilevate*).
- Ascensore:* tipologia: oleodinamico. L'impianto risulta installato ma non funzionante e sicuramente da verificare, poiché un pannello di chiusura al piano primo risulta divelto e precipitato sulla copertura della cabina

Gas: non rilevato.

Descrizione impianto fotovoltaico di cui al punto A1

Si riprende la descrizione dell'impianto redatta dal geom. Enrico Ambrosini nella sua relazione del 18/03/2015: *"Dall'analisi della documentazione tecnica fornita dalla Ferri s.r.l. (documentazione originale di progetto) l'impianto risulta inquadrabile nelle seguenti caratteristiche:*

- *Potenza installata: 117,76 kW.*
- *Capannone a shed con orientamento sud e inclinazione circa 20°.*
- *Tipologia di installazione: sulla copertura a shed, complanari agli shed stessi, parzialmente integrato nella struttura architettonica.*

I lavori per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico sono stati autorizzati con Comunicazione di manutenzione ordinaria dl 11/05/2010 protocollata presso il Comune di Urgnano (BG) al n. 5574 (Documentazione visionata e presente in Azienda).

L'impianto è stato connesso alla rete di distribuzione nazionale in Bassa Tensione (BT) a 400V trifase tramite punto di connessione identificato dal codice POD IT001e17915340 alla data del 01-06-2011, come da verbali di connessione alla rete. A fronte di richiesta di riconoscimento della tariffa incentivante prevista dal D.M. del 19-02-2007 presentata dalla Ferri s.r.l., il GSE ha ritenuto idoneo tale impianto al riconoscimento della tariffa incentivante pari a 0,384 €/kWh prodotto sulla base della convenzione n. I01F2615370.

Il ritiro dell'energia immessa in rete è regolamentato dalla Convenzione n. RID025416."

Rispetto all'impianto fotovoltaico, che risulta ad oggi funzionante, è necessario precisare che lo stesso è stato installato in data 11/05/2010 ed attivato in data 11/06/2011, ma alla data della realizzazione non era stato eseguito a norma, poiché non rispettava la "Guida per l'installazione degli impianti fotovoltaici" prot. n. 5158 dei VVF (e s.m.i.), appena emanata in data 26/03/2010, poiché i pannelli fotovoltaici non sono posti ad una distanza superiore ad 1 mt. dai lucernari. Detto vincolo doveva essere rispettato, poiché l'allora D.M. 16/02/1982 - Modificazioni del decreto ministeriale 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi - riportava all'attività 88 - Locali adibiti a depositi di merci e materiali vari con superficie lorda superiore a 1.000 mq - come nel caso in esame e quindi soggetta alla citata Guida.

Ma il successivo D.P.R. 01 agosto 2011 n. 151 ha rimodulato le attività soggette al controllo dei VVF. e la precedente attività 88 si è trasformata nell'attività 70 - Locali adibiti a depositi di superficie lorda superiore a 1000 mq con quantitativi di merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5.000 kg -.

L'introduzione della specifica "con quantitativi di merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5.000 kg", rende l'impianto da un punto di vista dei VVF di nuovo potenzialmente a norma purché il futuro acquirente non si superi tale limite, poiché in tal caso l'attività non rientra più tra quelle soggette al controllo dei VVF e dunque la Guida sopra citata non deve essere applicata, ma l'impianto resta soggetto solo alle norme CEI 68-8 sezione 712 e CEI 82-25 ed al D.M. 22/01/2008 n.37.

Qualora il futuro acquirente non fosse in grado di rispettare il limite suddetto di: *"merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5.000 kg"* per il tipo di attività che intende svolgere, potrà comunque mantenere l'impianto fotovoltaico presente depotenziandolo, con l'avvertenza di rimuovere il 50% dei pannelli posti sull'allineamento superiore degli shed.

Per una valorizzazione dell'impianto FTVF si ritiene corretta l'impostazione della stima già effettuata dal geom. Enrico Ambrosini nella sua relazione del 18/03/2015, rispetto alla quale si riprendono i flussi di cassa previsti, partendo però ovviamente non più dal 2015, ma dal 2026 ed applicando un tasso di attualizzazione del 13,99% avendo come riferimento il rendimento lordo del 3,99 riferito all'asta BTP a 15 anni del 03/02/2026 a cui si è aggiunto un ulteriore 10% come indice di rischio dell'operazione finanziaria.

Pertanto sulla base dei valori riportati nella tabella che segue il valore di mercato del suddetto impianto è stimato pari a **€ 57.000,00**

Business Plan Impianto FV Ferri srl
via delle Orobie 282 - Urgnano (BG)

ANNO	Flussi di cassa
2026	18.221,30
2027	15.588,66
2028	15.373,73
2029	15.158,66
2030	14.943,42
2031	4.065,93
Flussi netti complessivi attesi	€ 185.373,41
Tasso di attualizzazione dei flussi	13,99%
VAN Valore attuale netto dell'investimento	€ 56.957,83

Descrizione area urbana a parcheggio privato di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area urbana a parcheggio sito in Ugnano Via Redorta, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **125,00** circa.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana a parcheggio privato	Sup. reale lorda	125,00	1,00	125,00
	Sup. reale lorda	125,00		125,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: materiale: asfalto, condizioni: buone.

Descrizione area urbana a parcheggio privato di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area urbana a parcheggio sito in Ugnano Via Redorta, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **100,00** circa.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana a parcheggio privato	Sup. reale lorda	100,00	1,00	100,00
	Sup. reale lorda	100,00		100,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: materiale: asfalto, condizioni: buone.

Descrizione area urbana a strada privata di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area urbana a strada sita in Ugnano Via Redorta, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **230,00** circa.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
--------------	-----------	--------	--------------	--------

Giudice Delegato Dr. ssa Maria Magri

Commissario Giudiziale Dr. Mario Papalia – Liquidatore Giudiziale: Dr. ssa Marisa Gentili - Perito: Ing. Riccardo Maccario

		reale/potenziale		equivalente
Area urbana a parcheggio privata	Sup. reale lorda	230,00	1,00	230,00
	Sup. reale lorda	230,00		230,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: materiale: asfalto, condizioni: buone.**7.3. Inquadramento urbanistico****Destinazione urbanistica comune agli immobili di cui alle lettere A, B, C e D del paragrafo 7.2 ('Descrizione beni immobili'):**

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente: per quanto concerne il Documento di Piano – (DP) e Piano dei Servizi (PS) in forza di Delibera Consiglio Comunale n.50 del 05/12/2019 e pubblicato sul B.U.R.L. n.9 serie Avvisi e Concorsi del 26/02/2020 e per quanto riguarda il Piano delle Regole (PR) in forza di Delibera Consiglio Comunale n.14 del 29/04/2025 e pubblicato sul B.U.R.L. n.26 serie Avvisi e Concorsi del 25/06/2025 gli immobili sono inseriti negli Ambiti Produttivi Confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale, che è regolato dall'art. 38 del Piano delle Regole di cui si riporta stralcio per comodità di lettura:

"1) Sono indicati nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno; sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuove costruzioni aventi destinazione industriale e artigianale.

2) Il P.G.T. si attua mezzo di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività secondo le prescrizioni seguenti:

Q = 50%

S.L.P. = 75% della Sf

H max = m 8.50 per gli edifici produttivi H max = m 10.50 per le palazzine uffici H max = m 7.50 per la residenza

Dc = m 7.50 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti sul confine

Ds = m 7.50 salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

De = m 10.00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti

3) Le eventuali lavorazioni di 1^ classe esistenti sono tollerate se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia e fatto salvo il pieno rispetto di quanto al precedente art. 36.

4) Le destinazioni ammesse sono le attività industriali e artigianali e quelle previste dagli artt. 36.2 lettere a), b), c), d) - 36.3 – 36.6 delle presenti norme.

5) Nel caso sia indicata con apposita notazione, sulla Tavola di Piano, la Superficie Coperta massima (Sc max), è consentito unicamente l'ampliamento della superficie coperta fino a tale limite, rispettando gli altri parametri indicati al comma 2."

Tutti gli immobili di cui alle lettere A, B, C e D del paragrafo 7.2 ('Descrizione degli immobili') sono sottoposti ai vincoli, obblighi, oneri, servitù, prescrizioni e specifiche riportati negli atti indicati al paragrafo 4.1.2 ('Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente'), con la precisazione che:

i) la convenzione urbanistica per il piano di lottizzazione di iniziativa privata a scopo edificatorio denominato 'P.A. 2' di cui agli atti notarili meglio indicati al paragrafo 4.1.2, sebbene scaduta non risulta interamente eseguita negli impegni, obblighi, prescrizioni e oneri in favore del Comune di Urgnano e a carico dei lottizzanti, loro successori e aventi causa a qualsivoglia titolo, in via tra loro solidale e quindi anche a carico dell'aggiudicatario del compendio in discussione;

ii) residuano opere di urbanizzazione mancanti o non conformi, da realizzare in favore del Comune di Urgnano per un importo '... complessivo al lordo anche delle somme a disposizione del OE... pari ad € 836.000,00.' (indicati espressamente nella email inoltrata allo scrivente Perito in data 24 marzo 2026 dall'Area Gestione del Territorio del Comune di Urgnano);

iii) il Comune di Urgnano ha manifestato la volontà di procedere, in sostituzione degli obbligati, all'esecuzione d'ufficio delle opere di urbanizzazione mancanti o non conformi (al fine di portare a compimento la convenzione), riservandosi di richiedere tutte le somme necessarie ai coobbligati lottizzanti, loro successori e aventi causa a qualsivoglia titolo e dunque anche a carico dell'aggiudicatario

del compendio in discussione:

vi) ferma la natura solidale di tutte le obbligazioni in capo ai lottizzanti, loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo derivanti dagli atti notarili indicati al paragrafo 4.1.2 (e quindi di ogni complessivo onere conseguente il mancato adempimento degli obblighi consacrati nei suddetti negozi), la quota di millesimi di spettanza/competenza del lotto di proprietà della Ferri s.r.l. (nell'ambito della convenzione) ammonta a 70,480/1000 (come stabilita sin dall'origine). Conseguentemente, l'importo delle opere di urbanizzazione in favore del Comune di Urganò mancanti o non conformi di relativa competenza è pari a Euro 58.921,28= (detta somma rimarrà dunque a carico in ogni caso dell'aggiudicatario/acquirente, che dovrà rimborsarla al Comune di Urganò nell'ipotesi in cui quest'ultimo esegua d'ufficio dette opere).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica, le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono (vedasi all. 06).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio immobiliare - Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Valori Immobiliari Dichiarati A.E..

8.3. Valutazione corpi

A. capannone con uffici

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Magazzino	2.352,83	€ 620,00	€ 1.458.754,60
Uffici	1.111,50	€ 620,00	€ 689.130,00
Area esterna pertinenziale	40,34	€ 620,00	€ 25.010,80
	3.504,67		€ 2.172.895,40

- Valore corpo:	€ 2.172.895,40
- Valore accessori (carroponete ed impianto fotovoltaico):	€ 10.000,00+57.000,00 =67.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.239.895,40
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.239.895,40

B. area urbana a parcheggio privato

Stima sintetica comparativa parametrica:

Giudice Delegato Dr. ssa Maria Magri

Commissario Giudiziale Dr. Mario Papalia – Liquidatore Giudiziale: Dr. ssa Marisa Gentili - Perito: Ing. Riccardo Maccario

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Area urbana a parcheggio privato	125,00	€ 0,00	€ 0,00
	125,00		€ 0,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 0,00

C. area urbana a parcheggio privato

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Area urbana a parcheggio privato	100,00	€ 0,00	€ 0,00
	100,00		€ 0,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 0,00

D. area urbana a strada privata

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Area urbana a strada privata	230,00	€ 0,00	€ 0,00
	230,00		€ 0,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Capannone con carroponte, uffici ed imp. fotovoltaico	2.352,83+741,00+2.017,17	€ 2.239.895,40	€ 2.239.895,40
B	Area urbana a parcheggio privato	125,00	€ 0,00	€ 0,00
C	Area urbana a parcheggio privato	100,00	€ 0,00	€ 0,00
D	Area urbana a strada privata	230,00	€ 0,00	€ 0,00
			€ 2.239.895,40	€ 2.239.895,40

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 cc). **€ 335.984,30**

- Riduzione a corpo per pagamento oneri amministrativi per pratica in sanatoria

	Sup. (mq)	€/mq	Coeff. magg. sanatoria	Totale (€)
Oneri Urb. I	494,00	23,09	2	22.812,92
Oneri Urb. II	494,00	22,45	2	22.180,60
Smaltimento rifiuti	494,00	6,41	2	6.333,08
Sanzione amm. opere non quantificabili slp (ex art. 37 comma 1 D.P.R. 380/2001)				1.032,00
Diritti di segreteria				750,00
			Totale	53.108,60

- Riduzione del 10% per ultimazione lavori mancanti (centrale termica, centrale frigorifera, UTA, arredo bagno, controsoffitto, infissi interni, sistemazione scossaline e guaine in copertura). **€ 223.989,54**

- Riduzione a corpo per prestazioni professionali per la pratica di sanatoria/ultimazione dei lavori. **€ 19.000,00**

- Riduzione a corpo per prestazioni professionali per coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione. **€ 7.000,00**

- Riduzione a corpo per prestazioni professionali di accatastamento. **€ 3.000,00**

- Riduzione per copertura oneri intervento comunale, in sostituzione dei lottizzanti, loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo, per la realizzazione e/o il rifacimento delle opere di urbanizzazione mancanti o non conformi, per un importo complessivo di € 836.000,00=, previste nelle Convenzioni e negli atti d'obbligo indicati al precedente punto 4.1.2, in ragione della quota millesimale (pari a 70,480/1000) di pertinenza del lotto di proprietà della Ferri S.r.l., ferma restando - in forza degli atti indicati al precedente punto 4.1.2 - la natura solidale dell'obbligazione in capo ai lottizzanti, loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo per l'intero importo di € 836.000,00= sopra indicato. **€ 58.921,28**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
(diconsi Euro unmilionecinquecentotrentottomilaottocentonovantuno/68) **€ 1.538.891,68**

ELENCO ALLEGATI

- N. 01 – Documentazione fotografica;
- N. 02 – Estratto di mappa catastale foglio 914, particelle 8814-8051-8054-8070;
- N. 03 – Stralcio D.I.A. n°2468 del 17/05/2012
- N. 04 – Elaborati grafici con valori rilevati in loco in riferimento a D.I.A. n°2468 del 17/05/2012.
- N. 05 – Tabulati di riferimento imp. fotovoltaico estratti da perizia 18/03/2015 del geom. Ambrosini
- N. 06 – Prospetto valori di comparazione stima.

Bergamo, 09 Aprile 2026

il perito
Ing. Riccardo Maccario



Giudice Delegato Dr. ssa Maria Magri

Commissario Giudiziale Dr. Mario Papalia – Liquidatore Giudiziale: Dr. ssa Marisa Gentili - Perito: Ing. Riccardo Maccario