

Arch. Damiano Rivoltella  
Via Verona n.4, 24040, Calvenzano (BG)  
Cell. 3479192386 Email [damiano.rivoltella@live.it](mailto:damiano.rivoltella@live.it)  
PEC [damiano.rivoltella@archiworldpec.it](mailto:damiano.rivoltella@archiworldpec.it)

Comune di TREVIGLIO  
Provincia di Bergamo  
Via REDIPUGLIA n.35

Porzione di Immobile  
Identificata catastalmente al  
FG 35 MAPP 7586 SUB 704-705

Perizia estimativa

Agosto 2023



## PREMESSA

La presente relata di stima è relativa ad un unità immobiliare (D7 - PRODUTTIVO) e le relative pertinenze (POSTI AUTO SCOPERTI) ad oggi indivise e inserite in un edificio più ampio con destinazione produttiva sito in TREVIGLIO (Bg) in via Redipuglia n.35 e composta dal piano terra della palazzina uffici e dal retrostante magazzino/zona produttiva oltre che n.4 posti auto (50mq) che dovranno essere identificati nell'area cortiliva che resterà di proprietà esclusiva di terzi.

Lo scopo è quello di individuare il più probabile valore di mercato delle U.I. in oggetto. Il valore di mercato riportato nella presente si riferisce all'immobile diviso e a seguito delle opere edili di cui al computo metrico dedicato ed in condizioni manutentive normali.



— Proprietà **TREVIGLIO FUTURA S.P.A. – S.T.U.**

— U.I. oggetto di valutazione

## CATASTO

Le unità immobiliari risultano identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti identificativi:

In Comune di Treviglio, quota 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni:

- NCEU, foglio 35, Via Redipuglia n. 35
- mappale 7586/704, piano T, categoria D/7, RC Euro 2753,00.
- mappale 7586/705, piano T, categoria C/6, classe 01, consistenza 50mq, RC Euro 126,53

Si pone all'attenzione che l'area cortiliva esterna è di proprietà esclusiva di **TREVIGLIO FUTURA S.P.A. (sub.703)** e non è un **B.C.N.C.**. Nell'eventuale atto di alienazione, sarà di conseguenza opportunamente inserita e normata la **SERVITU' DI PASSAGGIO** su proprietà di terzi (sub.703) dall'accesso da via Redipuglia a favore delle U.I. di cui sopra (704 e 705).

Alla data odierna le unità immobiliari sono intestate catastalmente a:

Denominazione: **TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - SOCIETA' DI TRAFORMAZIONE URBANA**  
Sede: **TREVIGLIO (BG)**  
Codice Fiscale: **03998510162**

Si pone all'attenzione che c'è un refuso nell'intestazione in quanto il nome esatto della società proprietaria è: **TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA**

Le schede catastali del 04.08.2023 a firma dell'Arch. Damiano Rivoltella corrispondono ai luoghi di cui si è preso visione durante il sopralluogo presso le U.I. del 13.07.2023 ad eccezione delle difformità edilizie meglio descritte in apposita sezione di cui dovrà essere completata la rimozione ante l'alienazione delle unità immobiliari in oggetto.



## URBANISTICA -EDILIZIA

### La provenienza:

- Compravendita per scrittura privata autenticata del 9.09.1969 n. 93403 Rep. Notaio Giuseppe Basciano di Bergamo, trascritta, a Bergamo, in data 25.09.1969 ai nn. 15981/12230.
- Compravendita per scrittura privata autenticata del 15.05.1974 n. 170471 Rep. Notaio Giuseppe Basciano di Bergamo, trascritta, a Bergamo, in data 11.06.1974 ai nn. 12260/10276.
- Decreto di trasferimento del TRIBUNALE DI BERGAMO a favore di TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA del 2022

### Cronistoria edilizia dell'intero complesso:

- Nulla Osta prot. 12013 del 05/11/1969 per costruzione fabbricato ad uso tintoria tessuti
- Nulla Osta prot. 10778 del 27/07/1976 in Variante al Nulla osta prot.12013 del 05/11/1969
- Agibilità prot. 15007 del 15.01.1973
- Convenzione edilizia nn. 9303/7771 del 22.04.1980 (atto del 7.03.1980 n. 337 Repertorio Segretario Comunale di Treviglio Sig. Ennio Siragusa) convenzione per attuazione piano di lottizzazione a favore del COMUNE DI TREVIGLIO;
- CE n.147 del 03/06/1980 e VARIANTE n.341 del 25/11/1980
- Concessione Edilizia n. 204 del 6/8/1985 ampliamento e demolizione tettoie esistenti
- Concessione n.52 del 12/03/1986
- Concessione Edilizia 254 del 23/10/1986 formazione nuovo accesso carrale
- Concessione n. 270 del 09/11/1987 in variante alla C.E. n.52 del 12/03/1986
- Concessione Edilizia n. 239 del 16/08/1988 ricostruzione ed ampliamento centrale termica Concessione Fognatura n. 58 del 24/07/1996
- Concessione Edilizia n. 230 del 25/06/1991 per formazione nuova apertura fronte strada in cabina ENEL (come da richiesta ENEL)
- Concessione Edilizia n. 179 del 13/05/1999 demolizione impianto di depurazione

-Concessione Edilizia n. 230 del 28/06/1999 ristrutturazione palazzina uffici e appartamento piano secondo

-Manutenzione ordinaria 614/2010 del 25/10/2010 posa pannelli fotovoltaico

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (artt. 19 e 19 bis della Legge 07.08.1990 n. 241 e artt. 22 e 23 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380) presentata in data 26/01/2023 prot. n. 2023/0008002 per manutenzione generale del piano terra del complesso edilizio in disuso da diversi anni con realizzazione di opere interne/esterne, realizzazione di nuovo ingresso carrabile in via Monte Santo e rimozione degli impianti di depurazione/vasche a cielo aperto pre-esistenti; (pratica aperta)

**N.B. Si ribadisce che ad oggi le unità immobiliari sono ancora indivise con impianti parzialmente promiscui e che la valutazione oggetto della presente si riferisce ad un fabbricato diviso e in condizioni manutentive normali (ovvero le attuali condizioni medie). Per essere fattivamente portato allo stato di cui sopra le unità immobiliari devono essere frazionate eseguendo delle opere edili (vedasi relativo computo metrico) che saranno formalizzate in una puntuale variante in corso d'opera della SCIA del 26/01/2023 prot. n. 2023/0008002 (compresa relativa pratica strutturale per il tamponamento del foro solaio della scala a chiocciola del piano terra degli uffici) che sarà presentata prima di un eventuale alienazione e a carico dell'attuale proprietà.**

Limitatamente alle porzioni di fabbricato oggetto di valutazione si pongono in evidenza l'altezza del piano terra dei locali autorizzati ad ufficio è 2,67/2,68cm, alcune tolleranze costruttive e alcune minime discrepanze metriche sulla dimensione di alcuni serramenti lato via Redipuglia.

Si segnalano inoltre le seguenti difformità presenti alla data del sopralluogo, in corso di rimozione e che, mi si riferisce, saranno totalmente rimosse dall'attuale proprietà a stretto giro:

- Tettoia su lato Sud a fianco della cabina metano ove sono identificati i posti auto scoperti oggetto di valutazione
- Tettoia a protezione dell'ingresso carraio al magazzino voltato oggetto di valutazione
- Tettoia in plexiglass a protezione delle finestre del piano terra oggetto di valutazione
- Soppalco smontabile interno al magazzino voltato oggetto di valutazione

**I gravami e le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile in cui le U.I. sono inserite sono:**

- **Convenzione edilizia nn. 9303/7771 del 22.04.1980** (atto del 7.03.1980 n. 337 Repertorio Segretario Comunale di Treviglio Sig. Ennio Siragusa) convenzione per attuazione piano di lottizzazione a favore del COMUNE DI TREVIGLIO;

- **Servitù nn. 22330/16465 del 21.07.1993** (scrittura privata autenticata del 10.06.1992 - 12.07.1993 nn. 260166 - 293366 Repertorio Notaio Raffaele Catri di Treviglio) servitù di cabina,

passo ed elettrodotto a favore ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL con sede in Roma;

- **Sentenza dichiarativa di fallimento nn. 39536/26195 del 31.07.2019** (atto giudiziario del 27.02.2019 n. 54 Repertorio Tribunale di Bergamo) a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO TINTORIA TREVIGLIESE S.R.L.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità produttiva, sub.704, ha attestato registrato con codice identificativo 1621900084123 del 05.08.2023. I posti auto scoperti (SUB.705) sono evidentemente esenti per definizione dalla redazione dell'APE ai sensi delle normative di settore.

## DESCRIZIONE e CONSISTENZA

L'immobile, inserito nella zona industriale di Treviglio all'angolo di via Redipuglia con via Montesanto, si compone di n.5 unità immobiliari tra cui le n.2 oggetto di valutazione come da identificativi catastali sopra riportati (Sub.704 e 705).

La prima unità immobiliare, distinta dal subalterno 703 (NON OGGETTO DI VALUTAZIONE), e quella dimensionalmente più importante ha destinazione industriale e relativi uffici, spogliatoi, laboratori, e serbatoi di pertinenza.

Questa unità immobiliare presenta diverse caratteristiche costruttive, la porzione originaria in muratura intonacata e cemento armato, è stata oggetto di ampliamento realizzato in pannelli prefabbricati a metà degli anni '80 con regolari denunce ed autorizzazioni comunali.

Sul piazzale si trovano i serbatoi in cemento armato a cielo aperto del vecchio impianto di depurazione.

L'unità produttiva si completa di pozzo dichiarato alla Provincia di Bergamo e censito come Pozzo n.1 di Treviglio con portata massima 132 mc/h. La concessione di derivazione acque sotterranee/superficiali è stata rinnovata con comunicazione n. 125775 del 14/12/2010 presso la Provincia di Bergamo.

A fine anni '90, inizio 2000, sono stati completamente ristrutturati la palazzina uffici e gli spogliatoi con contestuale sistemazione a nuovo della seconda unità immobiliare, l'appartamento a piano secondo, distinto dal subalterno 702 (NON OGGETTO DI VALUTAZIONE), alla quale si accede sia dagli uffici di piano primo che da scala esclusiva a piano terra. Tutta la palazzina uffici al piano primo e appartamento sono serviti da ascensore.

Il piano terra della sopra citata palazzina uffici ad oggi indivisa dal primo piano a cui è collegata con una scala a chiocciola, unitamente al retrostante capannone voltato (ad oggi indiviso dal restante complesso) e a una porzione dei magazzini del corpo più basso a Sud (anch'essi ad oggi indivisi) sono oggetto di valutazione e sono identificati al sub. 704

Nella ristrutturazione sono stati sostituiti serramenti, rinnovati impianti, pavimentazioni e distribuzione interna.

In copertura del subalterno 703 e 704 (OGGETTO DI VALUTAZIONE) sono stati posati i pannelli solari dell'impianto fotovoltaico dichiarato nel 2010 e che ha portato anche all'adeguamento dell'ultima unità immobiliare.

La cabina elettrica esistente è distinta al numero di mappale 4148 (NON OGGETTO DI VALUTAZIONE). La cabina è stata adeguata a supportare la potenza di quanto prodotto dall'impianto fotovoltaico, dichiarato in 70kw, ed a riconvertire l'energia per permetterne l'utilizzo nel ciclo produttivo. La cabina elettrica distinta ha doppio accesso uno direttamente dall'esterno della proprietà e gravato da servitù a favore di E.N.E.L. costituita con atto del 1993 del notaio Raffaele Catri di Treviglio del 1993, mentre l'altra dall'interno della proprietà. L'impianto fotovoltaico (potenza prodotta pari a 70kw) è stato posato nel novembre del 2010. "L'impianto ha convenzione ventennale registrata al n. I01F31182707 conteggiata a partire dal 16/04/2011 con il GSE, che ad oggi prevede siano riconosciuti incentivi del secondo conto energia quantificati mensilmente. Oltre agli incentivi al proprietario dell'impianto è concessa la fatturazione periodica di importi per contributo scambio energia sul posto, cioè per l'energia eccedente prodotta dall'impianto non utile al ciclo produttivo e che viene messa in rete. A carico della proprietà la manutenzione annuale dell'impianto pari a circa una mensilità degli incentivi percepiti."

**Si pone all'attenzione che l'impianto fotovoltaico di cui sopra resterà di proprietà della TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA e che pertanto parte della copertura del subalterno 704 oggetto di valutazione sarà gravato da un diritto di accesso per la manutenzione dei pannelli che vertono sulla copertura.**

A seguire si riassumono le consistenze delle superfici oggetto di perizia:

UFFICI al P.T. = 95 mq  
MAGAZZENO/PRODUTTIVO = 306 mq

Totale Superficie = 401mq

Posti auto scoperti (n.4 di 2,5m\*5m cada uno) = 50mq

#### **Caratteristiche descrittive:**

Ufficio al piano terra ha finiture di buon livello risalenti alla data della ristrutturazione del 1999/2000.

I serramenti esterni marca "Internorm" sono in PVC con rivestimento metallico esterno. Il servizio igienico degli uffici è areato naturalmente.

A livello impiantistico il riscaldamento attualmente comune al piano primo si considera autonomo (la caldaia a basamento resterà a seguito di opere esclusiva del sub.704).

L'acqua calda sanitaria del bagno a piano terra afferisce al boiler elettrico presente nel locale centrale termica.

I quadri elettrici presenti verranno ripuliti dall'impiantistica che afferisce alle unità soprastanti che dovrà essere ripristinata in apposito quadro a servizio delle unità non oggetto di valutazione.



Unità si considera priva di raffrescamento in quanto il condizionatore in pompa di calore ad oggi presente e comune al piano primo verrà rimosso in modo che lo stesso resti esclusivo del piano primo.

La porzione ad uso magazzino/produttiva non è climatizzata.

Impianto elettrico ad oggi promiscuo dovrà essere diviso in modo che le unità risultino indipendenti in tal senso (si pone all'attenzione che in assenza di un progetto esecutivo elettrico da parte di un tecnico specialista per la divisione dell'impianto si indica a computo un ordine di grandezza verosimile, comprendente anche il costo del progetto di cui sopra, che deve obbligatoriamente essere redatto ante esecuzione delle opere).



Lo stato manutentivo degli uffici è buono. Quello della porzione del retrostante capannone è sufficiente. Mediamente in generale lo stato manutentivo si può considerare normale.

Le opere da eseguire per dividere fattivamente le unità immobiliari, meglio descritte nel computo metrico allegato, consistono in:

- Creazione divisorio e tamponamenti dei varchi verso le altre unità previa rimozione dei serramenti e/o delle inferiate presenti.
- Creazione di divisorio interno per identificare vano ingresso ascensore dall'esterno del fabbricato
- Trasformazione di finestra del piano terra uso ufficio in porta finestra per accesso a vano ascensore esclusivo dei piani soprastanti (non oggetto di valutazione).
- Divisione dell'impianto elettrico (previo progetto specialistico di professionista incaricato) comprensivo di spostamento/eliminazione della centralina citofonica, allarme, ponte radio, ecc.
- Scollegamento dello split degli uffici del piano terra (il condizionatore resterà esclusivo delle unità soprastanti non oggetto di valutazione)
- Scollegamento della distribuzione della caldaia a gas che serve il piano primo (la caldaia e il locale in cui è contenuta resterà esclusivo del sub. 704).
- Eliminazione della scala a chiocciola e tamponamento del foro a solaio a soffitto.
- Formazione di una nuova porta interna tra il locale produttivo/magazzino voltato e il magazzino Sud con altezza inferiore.
- Realizzazione della segnaletica orizzontale atta ad identificare i posti auto scoperti esclusivi oggetto della presente nell'area cortiliva.
- Opere minori, ecc come meglio specificate nel computo metrico allegato.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Criterio di stima:

Il fine della perizia è quello di individuare il più attendibile valore economico del bene identificabile con il suo valore di mercato considerando le unità immobiliari come frazionate e già divise sia a livello edile che impiantistico. La valutazione è svolta analiticamente, sulla base delle superfici dell'immobile, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, le caratteristiche costruttive, i materiali, la tipologia e la dimensione, l'indipendenza, la vetustà del manufatto edilizio, lo stato di conservazione, i gravami e le servitù. gli impianti tecnologici, le pertinenze e gli accessori.

Sono stati tenuti in considerazione la zona dove è ubicato immobile, il contesto in cui si trova immobile, l'area specifica su cui esso insiste e le dotazioni dei servizi presenti nell'area in cui è inserita l'unità immobiliare presa in esame.

L'immobile è situato in una zona periferica del comune di Treviglio pochi km da entrambe le stazioni ferroviarie di Treviglio da cui è possibile raggiungere Milano o Bergamo in meno di mezz'ora e dal casello autostradale BRE.BE.MI.

Il giudizio di stima comprende il valore dell'unità produttiva e dei posti auto scoperti post lavori necessari a frazionare di fatto le unità immobiliari (di cui si allega il valore in computo dedicato) nello stato di diritto in cui si trovano alla data di stesura della relata.

La determinazione del valore venale è stata fatta mediante stima comparativa, a seguito di indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili almeno parzialmente assimilabili a quello oggetto di stima ed aventi la stessa destinazione uso.

Si è provveduto alla correzione dei valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile e in particolar modo la mancanza di indipendenza dell'unità immobiliare (inserita in un contesto più ampio e con affaccio su area esclusiva di proprietà di terzi) e la presenza di alcune pannelli fotovoltaici di proprietà di terzi in copertura (a cui dovrà seguire ragionevolmente la possibilità del proprietari dei pannelli FTV di poterli mantenere).

### Fonti di informazioni:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico comunale, Agenzie Immobiliari ed osservatori di mercato: agenzie immobiliari che trattano immobili nella zona, osservatorio Immobiliare di Bergamo e provincia, Osservatorio Immobiliare dell'agenzia del territorio, listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia F.I.M.A.A., Case&Terreni, indice dei prezzi e dei fabbricati delle aree di Bergamo e provincia.

I lavori indicati puntualmente dalla proprietà attuale TREVIGLIO FUTURA e da eseguirsi sull'immobile al fine di frazionare fattivamente (chiusura varchi aperti, eliminazione scala a chiocciola dagli uffici, tamponamento del relativo foto nel solaio, divisione impianto elettrico, divisione impianti meccanici, conseguenti ripristini in ogni unità immobiliare interessata dai lavori, ecc) l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione sono quelli indicati nel computo dedicato e ammontano a **53.500euro.**

A seguito dell'esecuzione di quanto sopra le unità si stima abbiano i seguenti valori di mercato:

UFFICI al P.T. = 95 mq \* 900 euro/mq = 85.500 euro

MAGAZZENO/PRODUTTIVO = 306 mq \* 550 euro/mq = 168.300 euro

Totale unità produttiva divisa compiutamente con opere edili come da computo metrico e in condizioni manutentive attuali in contesto non indipendente e con parte della copertura gravata da pannelli FTV di proprietà di terzi = 253.800 euro per 401mq di superficie commerciale a destinazione produttiva.

POSTI AUTO SCOPERTI = 5.000euro cada uno \* n.4 = 20.000euro

TOTALE = 253.800 euro + 20.000 euro = 273.800 euro

Considerato tutto quanto sopra si possono stimare le unità immobiliari in oggetto (sub.704+705) con un valore medio arrotondato pari a

**= DUECENTOSETTANTAQUATTROMILAEURO =**  
**274.000 euro**

**LIBERO DA PESI, VINCOLI, USI, USUFRUTTI ED AFFITTANZE DI SORTA AL DI LA DI  
QUELLE EVENTUALMENTE SOPRA SPECIFICATE  
E CONSIDERATO CATASTALMENTE e URBANISTICAMENTE CONFORME**

Calvenzano, Li 05.08.2023



Arch. Damiano Rivoltella