

Tribunale di BERGAMO

Liquidazione Giudiziale

GE.NE. s.r.l.

**Via Delle Industrie n. 11-13-15,
C.A.P. 24048 Treviolo (BG)**

N.R.G. 15/2026

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Giudice Delegato: Dott. Angela Randazzo

Liquidatore nominato: Avv. Federico Almini

Tecnico redattore: Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Bergamo

Liquidazione Giudiziale

N.R.G. 15/2026

GE.NE. s.r.l.

Indice

1.	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	5
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2.	BENI IMMOBILI IN TREVILO.....	6
2.1	Descrizione e la consistenza.....	6
2.2	Dati catastali:.....	7
2.3	Confini del compendio.....	10
2.4	Stato di possesso.....	11
2.3	La provenienza.....	11
2.4	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	11
2.5	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico.....	15
2.6	Attestato di Prestazione Energetica.....	15
2.7	Certificato di Destinazione Urbanistica.....	15
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	23
3.	IMPIANTO FOTOVOLTAICO.....	25
3.1	Descrizione e componenti dell'impianto.....	25
3.2	Analisi della Produzione ed Efficienza del Sistema.....	26
3.3	Considerazioni Tecniche sulla Produzione:.....	26
3.4	Risultanze dei Sopralluoghi del 7 e 14 Maggio 2026.....	27
3.5	Quadro Amministrativo e Scadenze Urgenti.....	27
3.6	Valutazione Economica e Costi di Ripristino.....	28
3.7	Inapplicabilità del Metodo Finanziario (D.C.F. - Discounted Cash Flow).....	28
3.8	Passaggio al Metodo Patrimoniale-Potenziale.....	28
3.9	Riferimenti Normativi e Giurisprudenziali.....	29
3.10	Analisi Del Valore Patrimoniale e Cronistoria Dell'investimento.....	29
4.	DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....	31
5.	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	32

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Curatore nominato, **Avv. Federico Almini**, è stato affidato al sottoscritto, **Geom. Aldo Astolfi**, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla procedura di **Liquidazione Giudiziale della GE.NE. s.r.l.**, con sede in Treviolo (BG), via Delle Industrie 11-13-15. Lo scrivente ha provveduto all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto costituiscono il presente **"Rapporto di Valutazione"**, redatto in conformità agli standard previsti dal *"Codice delle Valutazioni Immobiliari"* edito da Tecnoborsa (quarta edizione del luglio 2011) e in aderenza alle *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del liquidatore nominato nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente elaborato devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- **Criteri di valutazione:** sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile.
- **Condizioni di mercato:** la valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche attuali e degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili; a tal proposito, si evidenzia la difficoltà di svolgere proiezioni certe nell'attuale e complesso contesto economico e finanziario.
- **Limiti di responsabilità:** sebbene la valutazione di merito sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, essendo la stessa rigorosamente legata ai dati ricevuti e limitata alla data in cui sono state compiute le indagini.
- **Scostamenti di valore:** il valore previsionale medio ordinario può discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito a trattativa, dipendendo da fattori soggettivi quali l'imprevedibile mutamento del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

La valutazione di merito e le conclusioni raggiunte si basano sul complesso delle analisi contenute nel rapporto; pertanto, l'elaborato non potrà essere utilizzato estrapolandone parti singole, né per finalità diverse da quelle per le quali è stato redatto, o essere utilizzato disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- I permessi edilizi depositati in Comune di Treviolo (BG).

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla procedura di liquidazione, 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 di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la 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 certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bergamo a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni. Si precisa che, a completamento della valutazione del compendio immobiliare, lo scrivente procederà alla valorizzazione dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura. Si evidenzia che, alla data di redazione della presente perizia, la titolarità di detto impianto fa capo a un soggetto terzo, il quale ha formalmente depositato istanza di rivendica. Tuttavia, in ottica di stima, si ritiene opportuno considerare il potenziale riscatto dell'impianto stesso; tale operazione, a parere dello scrivente, rappresenterà un significativo elemento di valorizzazione (*plusvalore*) incrementativo del valore di mercato dell'immobile

2. BENI IMMOBILI IN TREVILO

2.1 Descrizione e la consistenza

Il compendio immobiliare, facilmente raggiungibile dalla via Provinciale Dalmine-Almè, in oggetto, situato nel Comune di Treviolo (BG), località Albegno, in via Delle Industrie 11-13-15, è costituito da un complesso industriale a destinazione mista, precedentemente adibito a sede operativa della società GE.NE. s.r.l., attiva nel settore della lavorazione e commercio di prodotti ittici surgelati. La proprietà comprende un corpo di fabbrica principale e tre terreni di cui, due a destinazione agricola posto sul retro dell'edificio, ed uno adibito a strada (classificato viabilità) per i quali si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. L'immobile sorge sul lotto 3 di un piano di lottizzazione industriale (PIP di via Frizzoni) formalizzato tra il 1994 e il 1996, con un iter edilizio iniziato nel 2001. Sebbene il progetto originario prevedesse una parte produttiva al piano terra e una ripartizione mista tra uffici e appartamento del custode al piano primo, le pratiche successive hanno modificato radicalmente la destinazione d'uso e la distribuzione interna. L'attuale configurazione del piano terra è riferibile alla DIA 1716 del 22/02/2008, mentre la porzione al piano primo ha mutato la propria destinazione da residenziale a direzionale/ufficio con la DIA 3090 del 01/04/2008, situazione che trova rispondenza anche nell'attuale scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate. In sede di sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, realizzati prevalentemente con pareti mobili. Nello specifico, è stata rilevata la creazione di un punto vendita aziendale nella zona uffici, lo spostamento di alcuni varchi di passaggio e l'apertura di un nuovo collegamento tra i vani destinati a deposito imballi e vasche per crostacei. Una porzione del grande vano originariamente destinato a piattaforma di distribuzione è stata adibita a zona impacchettamento con l'ausilio di macchine confezionatrici, servita da un'area di carico per quattro automezzi. Elemento di particolare rilievo è la presenza di una grande cella frigorifera di oltre 600 mq (compresa l'anticella) ricavata nella zona sud-est del fabbricato. La struttura prefabbricata è stata integralmente isolata e dotata di impianti di refrigerazione per l'immagazzinamento a temperatura controllata con un'altezza utile di 6,30 metri. Tale dotazione rappresenta un valore aggiunto specifico per l'attività ittica, pur potendo costituire un onere di smaltimento per attività di diversa natura. Al piano primo si segnalano alcune discrepanze grafiche nella scheda catastale: è indicata erroneamente una porta-finestra di accesso a un balcone laddove esiste invece un'ampia finestra (correttamente rappresentata nel titolo edilizio) che affaccia sulla gronda di copertura dell'ingresso pedonale sottostante. Risulta inoltre assente una finestra nel vano scala rispetto a quanto riportato in planimetria.

Esternamente al corpo principale si trova una cabina elettrica divisa in tre sezioni: le prime due, con accesso dalla strada, sono destinate ai contatori e alla cabina esclusiva dell'ente gestore; la terza, accessibile dall'interno, ospita i componenti dell'impianto fotovoltaico (valutato separatamente) e i sistemi di trasformazione da alta a media tensione. Le aree esterne esclusive sono parzialmente asfaltate e organizzate su diverse quote per agevolare la logistica: il piano di carico è ribassato in corrispondenza dell'accesso carrabile di via Delle Industrie, mentre il lato est, pavimentato in ghiaia, sale di quota verso l'area di parcheggio per i mezzi pesanti. Rispetto sia al titolo edilizio che alla scheda catastale nell'angolo nord-ovest del fabbricato è stata autorizzata una tettoia che trova riscontro anche con la rappresentazione in mappa, ma non è stata rilevata sul posto. In facciata sono facilmente identificabili le aperture previste, ma murate per la formazione del particolare utilizzo della porzione di fabbricato. Si evidenzia infine che l'accesso pedonale e il vano scala non presentano separazioni fisiche, consentendo il libero passaggio tra i vari livelli e la cabina elettrica, mentre il confine est della proprietà è privo di recinzione e confina direttamente con terreno agricolo della medesima procedura. Si segnala l'errata indicazione dell'orientamento in scheda catastale, ruotato di 90° a destra rispetto al reale. La porzione distinta dai numeri 1380 e 1218 è inserita nel sistema ambientale e da ritenersi agricola, con edificabilità concessa solo se funzionale all'attività o all'imprenditore agricolo. Il mappale 1395, pur essendo ancora in capo alla Liquidazione Giudiziale è di fatto il parcheggio prospiciente al fabbricato ed alla via delle Industrie, è infatti classificata nello strumento urbanistico comunale vigente come viabilità, inserita e regolamentata dal piano dei servizi. Lo scrivente ai fini della valutazione terrà conto delle destinazioni definite dal PGT.

2.2 Dati catastali:

Comune di TREVILOLO - Censuario di Albegno

Quota 1/1 di piena proprietà

NCEU, Sezione Urbana AL, foglio 1:

- mappale 1421/701, Via delle Industrie n. 11, piano T-1, categoria D/8, RC Euro 15.200,00;
- mappale 1421/3, Via delle Industrie n. 13, piano T, categoria D/1, RC Euro 120,00.

CT, foglio 9:

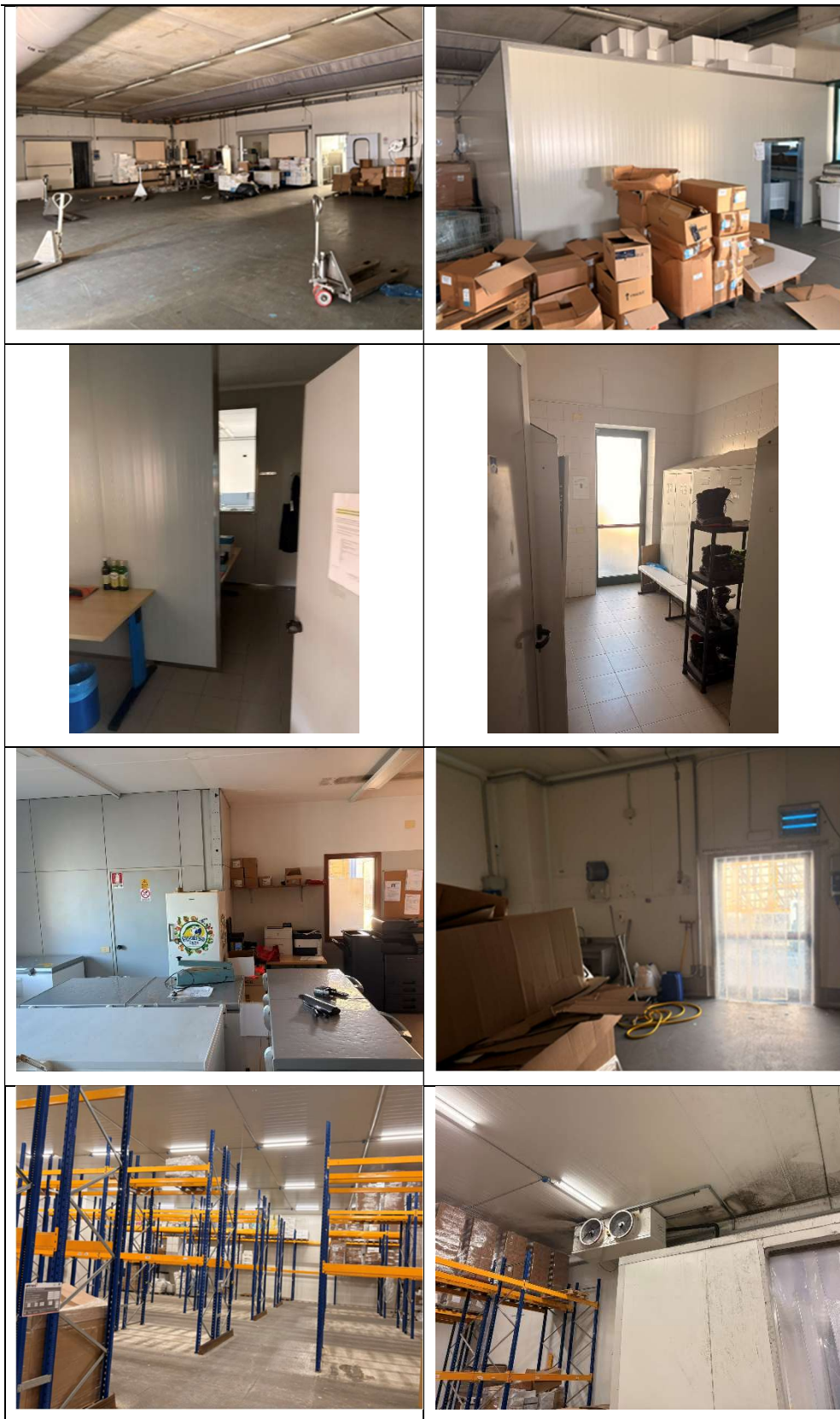
- mappale 1218 di are 3.11;
- mappale 1380 di are 43.73;
- mappale 1395 di are 13.44 (viabilità).

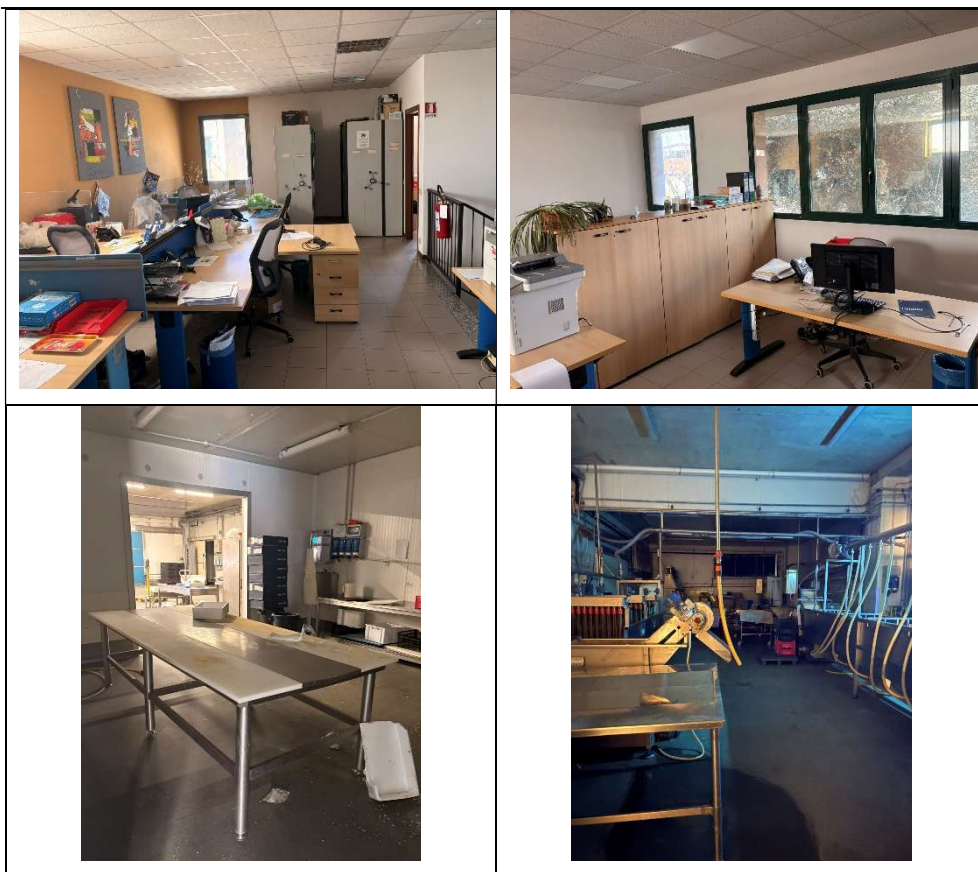
Vista aerea



Documentazione fotografica



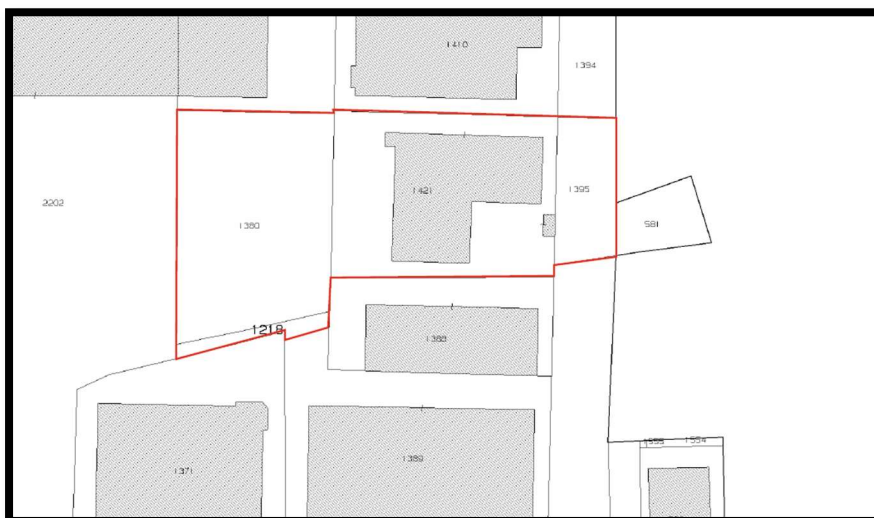




2.3 Confini del compendio

Il compendio immobiliare costituito dai mappali 1395, 1421, 1380 e 1218 confina a nord con i mappali 1413, 1410 e 1394, ad est con mappali 517 e 581, a sud con i mappali 1222, 1388, 1389 e 1371, ad ovest con il mappale 206.

ESTRATTO DI MAPPA



L'immobile è libero da persone, all'interno solo beni mobili di proprietà della L.G. già oggetto di inventariazione. Anche la parte relativa ai beni mobili sarà oggetto di valutazione ed asta competitiva.

atto di compravendita del 15.11.2010 n. 131822/48643 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 19.11.2010 ai nn. 61259/34570.

Gravami indicati nell'atto di provenienza:

*convenzione di lottizzazione trascritta, a Bergamo, in data 8.08.1996 ai nn. 25751/19329 e successivo atto di ricomposizione fondiaria trascritto, a Bergamo, in data 8.08.1996 ai nn. 25754/19332;

*obblighi assunti nei confronti della Compagnia come da atto di concessione del 15.04.1998:

*atto d'obbligo trascritto, a Bergamo, in data 8.08.1996 ai nn. 25752/19330;

*citazione trascritta, a Bergamo, in data 28.10.1994 ai nn. 31521/22977, relativa a contenzioso ormai concluso con sentenza definitiva, passata in giudicato, che ha rigettato la proposta domanda.

Detti beni risultano gravati da:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 38599/7033 del 14.07.2025 (decreto ingiuntivo del 13.05.2025 n. 878 Repertorio Tribunale di Ferrara):

a favore: _____" con sede in _____

contro:

somma iscritta:

somma capitale

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** nn. 10179/7320 del 02/03/2026 (atto giudiziario del 21/01/2026 n. 374 emesso dal Tribunale di Bergamo);

a favore:

contro:

ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI MAPP.1421

genzia entrate

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/05/2026
Ora: 10:56:21
Numero Pratica: T117913
Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
TREVIOLO	AL	1	1421		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	via delle industrie	11	T			CABINA ELETTRICA
701	via delle industrie	11	T-1			DEPOSITO E DISTRIBUZIONE PRODOTTI ITTICI

Data: 18/05/2026 - n. T117911 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Comune di Trevio
Situazione grafica dei subalterni

Incarico all'Arch. Architetto
Particella 1421
Foglio 1
Sezione AL
Tipo Mappale n. 464

N. 1122
Prov. Bergamo
Pubblicato n. 2480/2008 del 24/05/2008
Scala 1 : 500

SCATTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Bergamo

Ultima planimetria
Data: 18/05/2026 - n. T117911 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2026 - Comune di TREVIOLO (404) - < Sez. urbana AL - Foglio 1 Particella 1421 >

Si segnala l'errata indicazione dell'orientamento.

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP 1421 SUB 3 (cabina elettrica)

Data: 18/02/2026 - n. T5492 - Richiedente: STLLDA81P11A246X			
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. 000006820 del 10/01/2003 Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviolo Via Delle Industrie civ. 13		
Scheda n. 1 Scala 1:200	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> Identificativi Catastali: Sezione: AL Foglio: 1 Particella: 1421 Subalterno: 3 </td> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> Compilata da: Dodesini Luciano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 496 </td> </tr> </table>	Identificativi Catastali: Sezione: AL Foglio: 1 Particella: 1421 Subalterno: 3	Compilata da: Dodesini Luciano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 496
Identificativi Catastali: Sezione: AL Foglio: 1 Particella: 1421 Subalterno: 3	Compilata da: Dodesini Luciano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 496		

cabina elettrica

cabina elettrica

locaie contatori

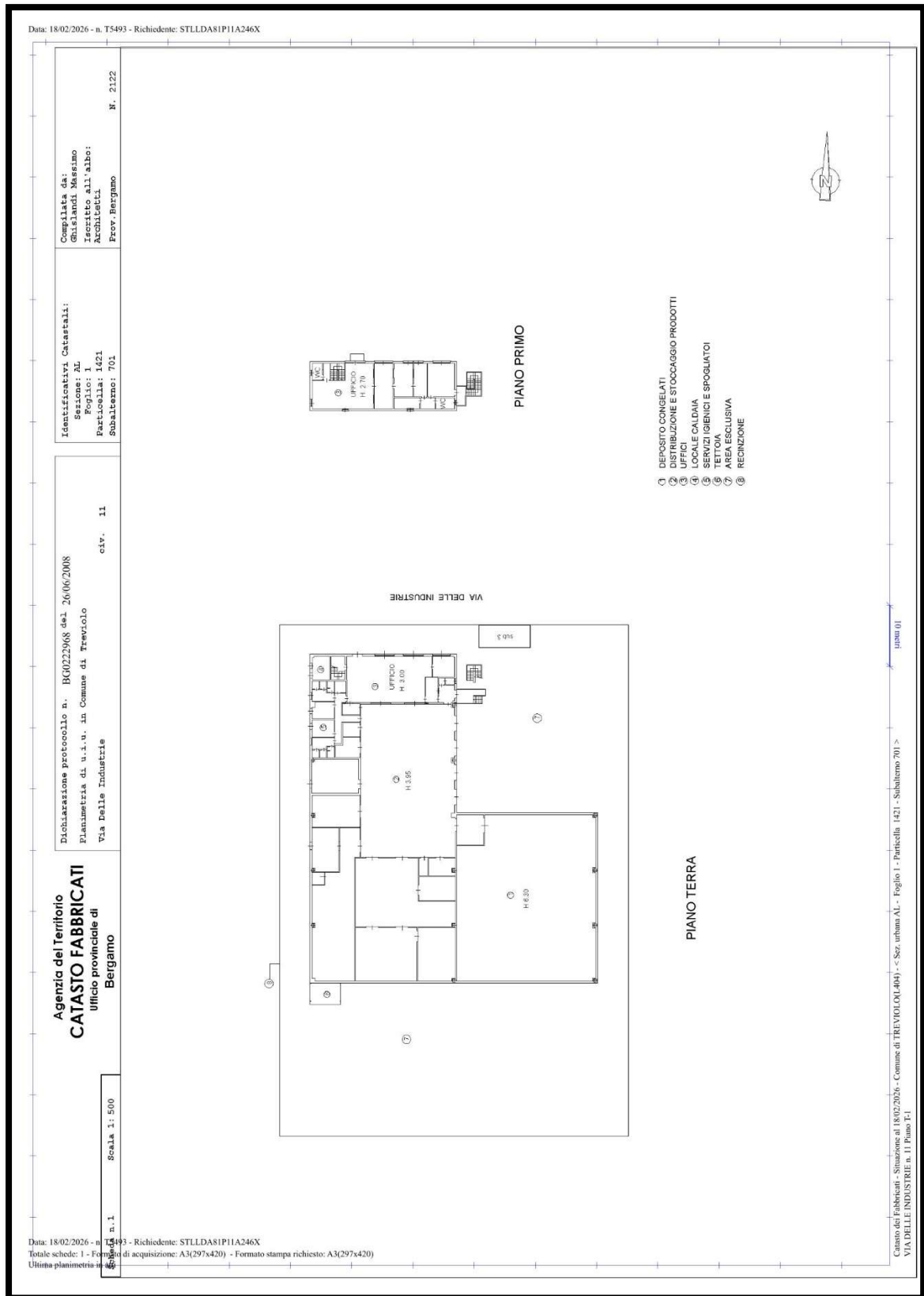
PIANO TERRA
H. 2.50

NORD

Ultima planimetria in atti
 Data: 18/02/2026 - n. T5492 - Richiedente: STLLDA81P11A246X
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2026 - Comune di TREVILOLO(L404) - < Sez. urbana AL - Foglio 1 - Particella 1421 - Subalterno 3 >
 VIA DELLE INDUSTRIE n. 13 Piano T

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP 1421 SUB 701



2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Lo scrivente ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Treviolo visionando i seguenti titoli edilizi:

- DIA n° 2002/012 del 14/02/2002 prot 2001/2048 del 12/03/2001;
- DIA n° 2002/011 del 14/02/2002 prot. 2001/A067 del 19/12/2001;
- DIA n° 2002/3796 del 29/04/2002 prot 2002/3796 (cabina elettrica);
- DIA n° 2002/6481 del 16/07/2002 prot. 2002/6481(allegata pratica VVFF);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità 2003/209 del 20/02/2003 PRA 2002/7612;
- DIA n° 2005/11118 del 28/11/2005 PE 2001/041;
- DIA n° 2008/1717 del 22/02/2008 PE 2001/041;
- DIA n° 2008/3090 del 20/03/2008 PE 2001/041;
- Certificato di Agibilità PRA 2008/8286 del 11/09/2008;
- DIA 10890/2008 del 08/11/2008 registrato n° 152/2008 del 12/12/2008;
- DIA PRA 12309/2010 PE 2001/041.

Con gli ultimi permessi elencati la società rispondeva alla richiesta di modifica dell'impianto di trattamento delle acque di lavorazione dell'attività della LG. Dal sopralluogo è stata rilevata la presenza dell'impianto dichiarato.

2.6 Attestato di Prestazione Energetica

La ricerca effettuata al catasto energetico di Regione Lombardia evidenzia l'assenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile distinto dal sub 701.

Ricerca

Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Codice identificativo APE: DATI CATASTALI Targa Informazioni

Provincia * Comune *

Provincia catastale Comune catastale

Sezione urbana Foglio *

Particella * Subalterno *

2.7 Certificato di Destinazione Urbanistica

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica riferito agli immobili in capo alla Liquidazione Giudiziale. Il certificato è stato prodotto in forza della richiesta avanzata dallo scrivente in data 23/04/2026, protocollata al num. 7438.

Include anche la destinazione del mappale 1421 già oggetto di descrizione come unità immobiliare urbana. Lo scrivente precisa di procedere alla valutazione della consistenza dell'attuale fabbricato senza tener conto di eventuali parametri che potrebbero portarne alla trasformazione.



COMUNE DI TREVILOLO

via Roma, 43 - 24048 TREVILOLO (BG)
C.F. n. 00330220161

Settore VII – ASSETTO DEL TERRITORIO

Via XXIV Maggio, 11 - tel. 035-2059132-138
e-mail ufficio.edilizia@comune.treviolo.bg.it
PEC: comune.treviolo@legalmail.it

PRA 2026/07438/CDU

marca da bollo n. serie: 01250738760981
atto conclusivo n. 2026/00020
Treviolo, 27/04/2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (articolo 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Vista la richiesta presentata in data 23/04/2026 prot. n. 7438 da Astolfi Aldo;
Visto l'art. 18 della Legge 28/02/1985, n. 47, come sostituito dall'art. 30 del DPR 06/06/2001, n. 380;
Visti gli artt. 50 e 54 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
Visti gli atti depositati presso gli uffici comunali;
Visto il vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO adottato con pubblicazione sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 11 del 13/03/2019, approvato con Deliberazione dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 34 del 28/08/2019 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 02/01/2020.
Vista la rettifica del PGT approvato dal Consiglio Comunale n. 20 del 10/09/2020.

CERTIFICA

che gli immobili siti in questo Comune identificati catastalmente sulla base degli elementi forniti con la domanda, come alla distinta sottoindicata, ricadono nell'ambito indicato e sommariamente descritto:

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Variante al PGT approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 34 del 28/09/2019 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 02/01/2020

Comune L404 Sezione AL Foglio 9 Particelle 1218 – 1380

Piano delle Regole

Azzonamento

- Il sistema ambientale (art. 17 – NTA Piano delle Regole)
 1. Il sistema ambientale è classificato nella zona A1: aree agricole.
 2. Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 19, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.
- Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale (art. 18 – NTA Piano delle Regole)
 1. Nelle zone che fanno parte del sistema ambientale è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei corsi d'acqua, dei segni orografici, dei percorsi campestri ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.
 2. È prescritto il mantenimento delle fasce boscate e arbustate lungo i corsi d'acqua e lungo i terrazzamenti fluviali.
 3. Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali

- o private di uso pubblico, esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.
4. È vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo.
 5. I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.
 6. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, centrali tecniche, ecc.
 7. È vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo brevi tratti necessari al miglioramento della viabilità interpodereale, al collegamento o ad un più funzionale accesso di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.
 8. È ammessa la realizzazione di recinzioni a protezione del lotto di pertinenza dei fabbricati esistenti: le recinzioni ammesse sono gli steccati in legno o quelle in rete metallica, prive di muretto (pali con fondazione discontinua) e con altezza non superiore a m 2,00.
- Edifici esistenti nel sistema ambientale (art. 19 – NTA Piano delle Regole)
 1. Per tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione e di ampliamento nei limiti di seguito specificati salvo nei casi in cui si tratti di edifici di valore storico e architettonico per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dal grado d'intervento attribuito.
 2. Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale alla data di adozione del PGT è ammesso, indipendentemente dai parametri edificatori di zona, l'ampliamento in misura non superiore al 10% della SL (Superficie Lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT e comunque con un massimo di mq 40 di SL e SCOP.
 3. Per detti edifici è ammessa la destinazione residenziale purché:
 - non siano stati realizzati successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
 - non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso.
 4. Ferme restando dette condizioni per i fabbricati destinati ad attrezzature e infrastrutture agricole (stalle, fienili, ecc.) il cambio d'uso non può riguardare una Superficie Totale (STOT), anche riferita a più fabbricati, superiore a mq 300.
 5. Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che, oltre al pagamento degli oneri concessori per il cambio di destinazione, preveda l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi, alla realizzazione e al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti e alla attuazione degli eventuali interventi previsti dalla rete ecologica comunale che ricadono nelle aree di pertinenza.
 6. L'altezza massima ammessa nel sistema ambientale è di m 7.
 - Edificazione nel sistema ambientale (art. 20 – NTA Piano delle Regole)
 1. Nelle aree agricole sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della LR 12/2005.
 2. La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, ove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.
 3. La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005.
 4. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora ne si utilizzino i diritti edificatori.
 5. Al fine di tutelare la valenza paesistica del sistema ambientale e di evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59

della LR 12/2005, dovrà essere utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici ed insediamenti esistenti.

6. Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale non dovrà superare il 5%.
7. Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o delle superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda.
8. Gli indici edificatori nella zona A sono i seguenti:
 - abitazione dell'imprenditore agricolo: indice fondiario 0,01 mc/mq, altezza massima m 7;
 - attrezzature ed infrastrutture agricole: superficie coperta 5% della superficie fondiaria, altezza massima m 10;
 - attrezzature ed infrastrutture agricole per aziende orto-floro-vivaistiche specializzate: superficie coperta 10% della superficie fondiaria, altezza massima m 10;
 - serre fisse: superficie coperta 40% della superficie fondiaria, altezza massima m 7.
9. Il rilascio di permessi di costruire per nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005.

Centro abitato

- Una parte rientra nella delimitazione del centro abitato - D.L. del 03/04/1992 numero 285 art. 4

Componente geologica

Fattibilità geologica

- Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe (non suddivisa in ambiti) valgono le norme di cui alla D.G.R. 22/12/2005 n. 8/1566 e alla D.G.R. 28/05/2008 n. 8/7374, alla D.G.R. n IX/2016 del 30/11/2011 e alla D.G.R. X6738 del 19/06/2017.

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Le relazioni geologiche redatte per eventuali interventi ricadenti in questo ambito dovranno comprendere obbligatoriamente quanto riportato nell'Allegato GT ai punti:

- GT.1, GT.3, GT.4, GT.5, GT.6, GT.7, GT.8, GT.12, GT.15

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia della relazione geologica e dei relativi allegati deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/05 art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05 art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni, di cui alla normativa nazionale.

Comune L404 Sezione AL Foglio 9 Particella 1421

Piano delle Regole

Azzonamento

- Zona P1: produttiva e commerciale esistente (art. 15 – NTA Piano delle Regole)
 1. Il piano individua le zone produttive industriali, artigianali, commerciali esistenti: in tali zone la destinazione d'uso ammessa è quella produttiva e commerciale.
 2. Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro

sostituzione totale e/o parziale e l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati.

3. I parametri edificatori sono i seguenti:

IC	60%
altezza	m 11,50
IPF	15%

4. In caso di demolizione e ricostruzione, anche con variazione della collocazione planimetrica, è confermata la SCOP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.
5. La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 20% della STOT con un massimo di mq 200 per insediamenti fino a mq 1.000 e di mq 350 per insediamenti oltre tale limite. Sono fatte salve maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del PGT che si intendono confermate.
6. La realizzazione di eventuali barriere alberate previste dal piano deve essere contestuale all'intervento edilizio.
7. Per le attività produttive ubicate al confine con le zone residenziali, in caso di subentro di nuove attività, di ampliamento o di potenziamento di quelle esistenti, si dovrà procedere, sentiti i soggetti competenti in materia ambientale (ARPA, ATS, Provincia), alla valutazione della compatibilità ambientale con le zone residenziali più prossime prevedendo le necessarie misure di mitigazione ambientale.
8. Per motivate esigenze produttive e per gli impianti tecnologici, previa valutazione paesaggistica, è ammessa la deroga all'altezza massima prevista.

Centro abitato

- Rientra nella delimitazione del centro abitato - D.L. del 03/04/1992 numero 285 art. 4

Componente geologica

Fattibilità geologica

- Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe (non suddivisa in ambiti) valgono le norme di cui alla D.G.R. 22/12/2005 n. 8/1566 e alla D.G.R. 28/05/2008 n. 8/7374, alla D.G.R. n IX/2016 del 30/11/2011 e alla D.G.R. X6738 del 19/06/2017.

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Le relazioni geologiche redatte per eventuali interventi ricadenti in questo ambito dovranno comprendere obbligatoriamente quanto riportato nell'Allegato GT ai punti:

- GT.1, GT.3, GT.4, GT.5, GT.6, GT.7, GT.8, GT.12, GT.15

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia della relazione geologica e dei relativi allegati deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/05 art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05 art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni, di cui alla normativa nazionale.

Comune L404 Sezione AL Foglio 9 Particella 1395

Piano delle Regole

Centro abitato

- Rientra nella delimitazione del centro abitato - D.L. del 03/04/1992 numero 285 art. 4

Viabilità

- Viabilità

Piano dei Servizi

- Zona S6 - Servizi pubblici (parcheggi) - NTA Piano dei Servizi
 1. Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, che comprendono le aree verdi e i percorsi connessi al parcheggio, sono contrassegnate da specifico segno grafico.
 2. In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei che, qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, potranno, previa convenzione, essere attuati da soggetti privati.

Aree per la mobilità

- Aree per la mobilità (art. 12 - NTA Piano dei Servizi)
 1. Le aree per la mobilità comprendono:
 - le strade pubbliche e/o di uso pubblico inclusi cigli, scarpate, fossi di guardia e cunette, le aree verdi interne agli svincoli, ecc.;
 - i marciapiedi;
 - i percorsi ciclabili e/o pedonali;
 - i parcheggi;
 - le aiuole e le fasce alberate;
 - le piazze, i piazzali, gli slarghi, le aree pavimentate in genere.
 2. Tali aree sono destinate all'uso pubblico e sono inedificabili.
 3. I tracciati delle infrastrutture per la mobilità e gli allargamenti delle strade esistenti sono indicati dal Piano dei servizi.
 4. I tracciati delle strade e dei percorsi previsti dal piano potranno subire modeste variazioni in sede di progettazione senza che ciò costituisca variante al piano.

Componente geologica

Fattibilità geologica

- Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
In questa classe (non suddivisa in ambiti) valgono le norme di cui alla D.G.R. 22/12/2005 n. 8/1566 e alla D.G.R. 28/05/2008 n. 8/7374, alla D.G.R. n IX/2016 del 30/11/2011 e alla D.G.R. X6738 del 19/06/2017.

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Le relazioni geologiche redatte per eventuali interventi ricadenti in questo ambito dovranno comprendere obbligatoriamente quanto riportato nell'Allegato GT ai punti:

- GT.1, GT.3, GT.4, GT.5, GT.6, GT.7, GT.8, GT.12, GT.15

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia della relazione geologica e dei relativi allegati deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/05 art. 14) o in sede di

richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05 art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni, di cui alla normativa nazionale.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE VII (*)

Dott.ssa

() Il documento è firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate.*

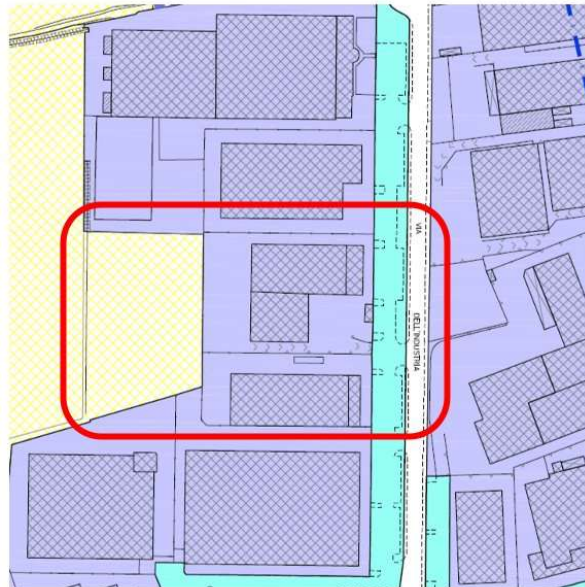
Responsabile del procedimento: *geom.*

PAGAMENTI ESEGUITI

Diritti di segreteria

<i>pagamento n.</i>	<i>data pagamento</i>	<i>importo pagato</i>	<i>nr. ricevuta pago PA</i>
1	23/04/2026	50,00 €	04040000000335863

Planimetria: estratto PGT



		confine comunale
SISTEMA INSEDIATIVO		R1 - centri e nuclei storici
		R2 - residenziale esistente
		R3 - residenziale in piani attuativi in corso
		aree verdi private
		P1 - produttiva e commerciale esistente
		P2 - produttiva e commerciale in piani attuativi in corso
		SUAP in corso
		Interventi specifici
AMBITI DI TRASFORMAZIONE		ambiti di trasformazione
		distributori di carburante e servizi accessori
SISTEMA DEI SERVIZI		servizi pubblici
		servizi pubblici - aree verdi
SISTEMA AMBIENTALE		A1 - aree agricole
		proposta perimetro PLIS del Basso Brembo
INFRASTRUTTURE		aree per la mobilità
		nuove strade, allargamenti stradali
		limite di arretramento degli edifici, rispetti stradali
		corridolo di salvaguardia del percorso del trasporto collettivo in sede protetta previsto dal nuovo PTCP
PRESCRIZIONI GENERALI		aree non soggette a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche
		rispetto cimiteriale
		area di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile

2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

L'analisi di mercato condotta sull'area industriale di Treviolo, con particolare riferimento all'asse di Via delle Industrie, evidenzia un comparto consolidato caratterizzato da un'ottima accessibilità logistica grazie alla vicinanza con la SS 470. Il mercato locale per gli immobili a destinazione produttiva (D/1 e D/7) mostra valori stabili, con una domanda che premia la versatilità degli spazi e la dotazione impiantistica.

Per la determinazione del valore di stima, si riportano i seguenti parametri di raffronto e riferimenti di mercato:

- **Quotazioni OMI (Agenzia delle Entrate - Il Semestre 2025):** per i capannoni tipici in zona suburbana a Treviolo, i valori di compravendita oscillano tra **550,00 €/mq** e **810,00 €/mq** in base allo stato conservativo.
- **Via delle Industrie (Treviolo):** Capannone industriale di circa 2.400 mq con uffici e area esterna. Prezzo richiesto: **1.030,00 €/mq** (immobile recente con finiture superiori alla media).
- **Via M. Ghandi (Treviolo):** Complesso industriale di 2.245 mq con altezze significative. Prezzo richiesto: **1.780.000,00 €** (pari a circa **790,00 €/mq**).
- **Viale Europa (Treviolo):** Unità produttiva di medie dimensioni con uffici annessi. Prezzo richiesto: circa **850,00 €/mq**.
- **Via Nelson Mandela (Treviolo):** Capannone artigianale di circa 500 mq. Prezzo richiesto: **425.000,00 €** (pari a circa **850,00 €/mq**).
- **Valori Agricoli Medi (VAM):** per il terreno sul retro, si rilevano valori per la zona agraria di riferimento compresi tra **5,00 €/mq** e **8,00 €/mq**.

Coefficiente di Correzione Cautelativo

Al fine di rendere il valore di stima aderente alle finalità della Liquidazione Giudiziale e alla natura specifica degli impianti presenti, è stato applicato un **coefficiente di correzione cautelativo**. Tale coefficiente, stimato complessivamente nella misura del **20%**, interviene a copertura dei seguenti fattori di rischio e deprezzamento:

- **Rischio Vizi Occulti:** Considerata l'assenza delle garanzie decennali e delle ordinarie tutele previste nelle compravendite tra privati, il coefficiente include una decurtazione prudenziale volta a coprire l'eventuale sussistenza di vizi non rilevabili

durante il sopralluogo a vista (quali difetti strutturali non apparenti, criticità degli impianti interrati o problematiche di tenuta delle coibentazioni industriali). Tale abbattimento protegge la procedura da potenziali contestazioni e rende l'offerta di acquisto coerente con lo stato di "visto e piaciuto".

- **Specificità della Cella Frigorifera:** Sebbene l'impianto rappresenti un alto valore d'uso per il settore alimentare, per la generalità dei potenziali acquirenti costituisce un vincolo strutturale. Il coefficiente tiene conto dell'alea di mercato legata a una "nicchia" ristretta di interessati e degli ingenti costi di smantellamento e smaltimento dei materiali isolanti necessari per ripristinare l'uso generico del capannone.
- **Contesto di Liquidazione Giudiziale:** Il coefficiente recepisce la necessità di formulare un valore di "pronto realizzo", correggendo il valore di mercato ordinario per compensare i tempi della procedura e l'assenza di garanzia per evizione e vizi.

Per quanto detto nelle pagine precedenti e rilevato sul posto lo scrivente ritiene idoneo attestare il valore unitario a 850,00 €/mq, applicando al valore totale la correzione del 20% per quanto descritto. Non viene valutato ma dovrà essere trasferito contestualmente all'assegnazione il mappale 1395. Detto mappale è, ad oggi, strada pubblica e dovrebbe essere oggetto di trasferimento a beneficio del Comune di Treviolo. L'ufficio Tecnico Comunale non ha trovato la documentazione relativa al collaudo del PIP di Frizzoni, ma bensì solo la lettera con cui ha trasmesso il documento alle parti interessate. Vista la lettera di accompagnamento che cita espressamente il documento e vista l'agibilità rilasciata, intende il PIP collaudato e la porzione strada da cedere all'ente pubblico.

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
mappale 1421 sub 701	capannone /Uffici	T	1.737,61	1,00	1.737,61	850,00	1.476.968,50
	Uffici	1	193,99	1,00	193,99	850,00	164.891,50
	balcone	T	4,50	0,25	1,13	850,00	956,25
	Area esterna	1	2.993,39	0,10	299,34	850,00	254.438,15
mappale 1421 sub 3	Cabina elettrica	1	31,06	0,35	10,87	850,00	9.240,35
mappale 1218	terreno agricolo	SN	311,00	1,00	311,00	5,00	1.555,00
mappale 1380	terreno agricolo	SN	4.373,00	1,00	4.373,00	5,00	21.865,00
TOTALE							1.929.914,75

Ulteriore detrazione, a corpo in ragione di € 10.000,00, viene applicata per le prestazioni professionali necessarie alla sanatoria. Le prestazioni dovranno includere la redazione di

idoneo permesso edilizio, la modifica della mappa catastale che ad oggi rappresenta anche la tettoia concessa e non rilevata sul posto, oltre alla scheda catastale.

Valore = € 1.929.914,75

Detrazioni = € 1.929.914,75 x 20% = 385.982,95 €

Detrazione sanatoria/catasto = € 15.000,00

Valore totale = 1.929.914,75 € - 385.982,95 € - 15.000,00 € = **1.528.931,80 €**

3. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

3.1 Descrizione e componenti dell'impianto

L'impianto posato nel 2022 con attivazione al "Gestore Servizi Energetici" (GSE) a partire dal maggio del 2023, contratto SSP01009653, protocollato in data 17/06/2023 al numero P20230498257, si compone di 414 moduli fotovoltaici JaSolar 405W MBB Half-cell Module, JAM54S30 390-415/MR, con tre inverter solari posati a cascata marca Fimer modello PVS-50/60-TL. La progettazione d'impianto è stata depositata all'Ufficio Dogane di Bergamo in data 06/07/2023 al protocollo 25336.

Documentazione fotografica





3.2 Analisi della Produzione ed Efficienza del Sistema

Uno degli elementi di maggiore criticità emersi durante l'analisi del portale informatico del GSE e durante i sopralluoghi riguarda l'effettiva produttività dell'impianto. Nonostante l'installazione vantì una potenza nominale importante di 167 kW, i dati storici restituiscono un quadro di profonda anomalia. Dall'inizio dell'esercizio dell'impianto (maggio 2023) ad oggi, risultano prodotti e contabilizzati soltanto 8.378,07 kWh. Si tratta di un valore estremamente irrisorio, quasi nullo se confrontato con la producibilità attesa per un impianto di questa taglia in Lombardia (che dovrebbe attestarsi su una media di circa 180.000 - 200.000 kWh annui). L'impianto, se correttamente funzionante, è in grado di generare un flusso di cassa annuo stimabile (tra risparmio in bolletta e rimborsi SSP) in circa € 25.000/€ 30.000.

3.3 Considerazioni Tecniche sulla Produzione:

Il dato rilevato è tecnicamente incompatibile con lo stato dei luoghi. È probabile che l'energia prodotta dai 414 pannelli JA Solar sia stata regolarmente immessa in rete, ma che a causa di un guasto del sistema di misura, questa non sia stata correttamente contabilizzata. Questa tesi è avvalorata dal fatto che, nonostante lo spegnimento dei motori refrigeranti della GE.NE S.r.l., il contatore continua a non registrare incrementi significativi, segnale inequivocabile di un errore interno al gruppo di misura Enel.

3.4 Risultanze dei Sopralluoghi del 7 e 14 Maggio 2026

Stato degli Inverter (Copertura)

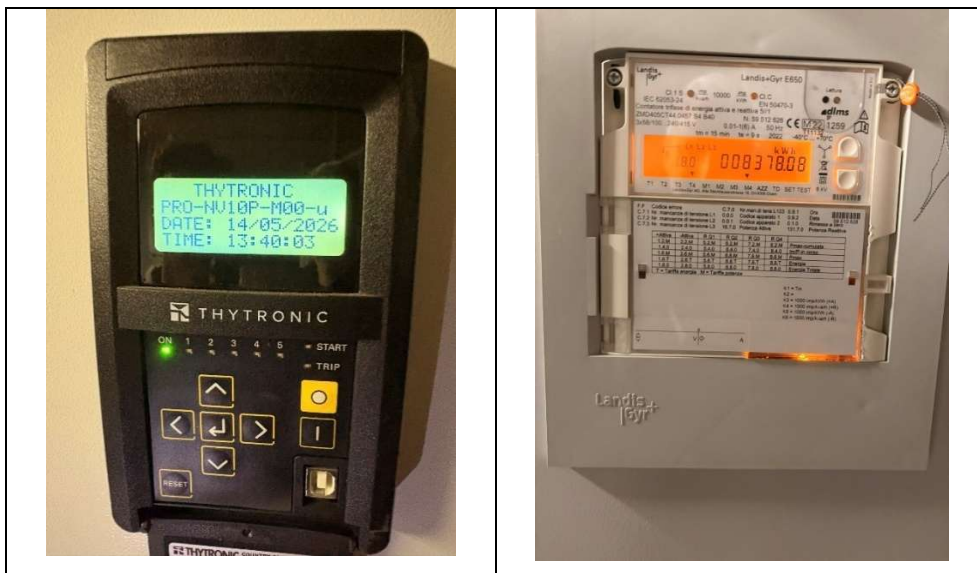
In quota, l'impianto si presenta strutturalmente ordinato, tuttavia l'Inverter n. 2 attualmente segnala un'anomalia di funzionamento. Il display segnala, infatti, un errore nella rete elettrica o, più probabilmente, un problema nelle stringhe DC (corrente continua) che scendono dai moduli. Tale guasto potrebbe contribuire alla perdita di circa un terzo della potenza potenziale dell'impianto.

Verifiche in Cabina Elettrica e Anomalie Misuratore

La situazione all'interno della cabina elettrica presenta diverse sfaccettature:

Interfaccia Thytronic: Il dispositivo non segnala allarmi immediati, il che indica che il cablaggio e lo switch tra energia prelevata e prodotta sono stati eseguiti correttamente. Tuttavia, è imperativo procedere alla taratura triennale per garantire la sicurezza e la conformità normativa.

Comportamento del Contatore Enel: Il dispositivo di misura presenta un comportamento anomalo: sono stati registrati circa 30 azzeramenti del contatore, l'ultimo dei quali datato 5 gennaio 2026. Nonostante il manuale non riporti codici di errore specifici (F0000000000), il lampeggio del LED indica chiaramente un guasto hardware interno.



3.5 Quadro Amministrativo e Scadenze Urgenti

Si segnala con urgenza che la continuità del contratto di "Scambio sul Posto" (SSP01009653) è a forte rischio. Enel ha inviato comunicazioni formali (agosto e

novembre 2023) lamentando l'impossibilità di acquisire i dati in telelettura. L'ultima intimazione, che fissava al 15/04/2026 il termine ultimo per consentire ai tecnici Enel l'accesso alla cabina elettrica, risulta già scaduta. È necessario un intervento immediato della Curatela presso l'ente gestore per evitare la cessazione definitiva del contratto e la perdita degli incentivi/corrispettivi maturati e maturandi.

3.6 Valutazione Economica e Costi di Ripristino

Il valore di mercato dell'impianto, stimato forfettariamente in € 1.000/kW per un totale di € 167.000,00, deve essere ricalcolato al netto degli interventi necessari per rendere il bene vendibile e produttivo:

Costi di ripristino tecnico: Revisione inverter 2, taratura n°2 Thytronic e verifica cella di media tensione per la quale risulta spento il relativo dispositivo Thytronic.

Costi amministrativi: Regolarizzazione pratiche GSE e gestione del contenzioso con Enel per il recupero delle letture non contabilizzate.

3.7 Inapplicabilità del Metodo Finanziario (D.C.F. - Discounted Cash Flow)

In ambito peritale e nelle procedure concorsuali, la valutazione di un impianto fotovoltaico avviene solitamente attraverso il metodo finanziario. Tale criterio si basa sulla capitalizzazione dei flussi di cassa (guadagni certificati) derivanti dai pagamenti del GSE (Gestore Servizi Energetici) e dal risparmio in bolletta (autoconsumo).

Nel caso di specie, l'applicazione di tale metodo risulta tecnicamente impossibile e fuorviante. Come evidenziato nei capitoli precedenti, il malfunzionamento del contatore Enel — caratterizzato da ben 30 azzeramenti della memoria storica e da una registrazione di soli 8.378,07 kWh dall'inizio dell'esercizio — non riflette la reale capacità produttiva del bene. Basare la stima sui flussi certificati significherebbe attribuire all'impianto un valore pressoché nullo, in palese contrasto con l'entità dell'investimento e l'integrità dei componenti posati.

3.8 Passaggio al Metodo Patrimoniale-Potenziale

In virtù delle anomalie riscontrate, lo scrivente adotta un criterio di valutazione basato sul Costo di Ricostruzione Deprezzato integrato dal Valore di Rendimento Potenziale. La valutazione viene dunque effettuata considerando:

1. Valore dei singoli asset materiali: Analisi del valore di mercato attuale dei 414 pannelli JA Solar e dei 3 inverter Fimer (ai sensi dell'art. 2426 c.c. sulla valutazione dei beni al costo di acquisto/produzione rettificato).
2. Valore dell'impianto "as-built": L'impianto è regolarmente denunciato all'Ufficio delle Dogane (Prot. 25336/2023) e possiede un contratto SSP attivo, configurandosi come un'unità funzionale completa e pronta a produrre reddito una volta ripristinata la misura.
3. Produttività Teorica Attesa: In riferimento alla norma UNI 10349 (Dati climatici per il calcolo delle prestazioni energetiche) e ai modelli di irraggiamento solare per l'area di Treviolo (BG), un impianto da 167 kWp ha un potenziale di rendimento annuo stimato in circa 180.000 - 210.000 kWh.

3.9 Riferimenti Normativi e Giurisprudenziali

La scelta di valutare il bene in base a quanto "effettivamente posato" e al suo "potenziale di resa" trova fondamento nei principi di equità e veridicità della stima fallimentare:

- Principi Contabili Internazionali (IFRS 13): Il valore è determinato in base al "Highest and Best Use" (Massimo e Miglior Utilizzo), ovvero la capacità del bene di generare benefici economici se riportato alla normale operatività.
- Art. 568 c.p.c. (Determinazione del valore dell'immobile/impianto): La valutazione deve tener conto della "superficie, del valore per metro quadro, delle potenzialità di sfruttamento", criteri che nel fotovoltaico si traducono nella potenza installata e nell'efficienza dei componenti.

3.10 Analisi Del Valore Patrimoniale e Cronistoria Dell'investimento

Cronologia di Realizzazione

L'impianto in oggetto rappresenta un asset industriale di recente acquisizione, come si evince dalla tempistica di esecuzione:

- Anno di installazione: 2022 (Fase di posa moduli e cablaggi).
- Anno di attivazione/entrata in esercizio: 2023 (A seguito di iter autorizzativo e allaccio alla rete).

Il fatto che l'impianto sia operativo da meno di tre anni garantisce un'elevata efficienza residua dei componenti (moduli JA Solar), i quali godono ancora delle garanzie di fabbrica sulle prestazioni (solitamente 25 anni) e sui difetti di fabbricazione (12-15 anni).

Valutazione basata sul Costo Storico di Realizzazione

Dall'analisi della documentazione contabile della società GE.NE S.r.l., emerge che l'investimento complessivo per la realizzazione dell'impianto è stato pari a un Costo Storico di € 187.172,00.

Tale importo rappresenta il valore di iscrizione a bilancio del cespite e riflette l'esborso sostenuto per la fornitura dei 414 pannelli, dei 3 inverter Fimer, delle strutture di sostegno e degli oneri di progettazione e allaccio.

Determinazione del Valore di Stima Attuale

In una procedura di Liquidazione Giudiziale ordinaria, il valore di un bene viene calcolato applicando un coefficiente di ammortamento o basandosi sui flussi di cassa certificati. Tuttavia, come ampiamente esposto, l'assenza di guadagni certificati GSE è imputabile esclusivamente al grave malfunzionamento del contatore Enel (30 azzeramenti rilevati).

Pertanto, lo scrivente determina il valore di stima partendo dal dato oggettivo del costo storico e dalla potenzialità del bene "come posato":

1. Costo Storico Certificato (2022/2023): € 187.172,00.
2. Stato di Conservazione: Ottimo (Asset seminuovo, al netto del guasto elettronico su un inverter).
3. Rettifiche per la Procedura: Si applica un deprezzamento tecnico d'uso e si deducono i costi necessari per il ripristino funzionale (tarature, pratiche GSE, riparazione Inverter 2).

Descrizione	Valore
Costo Storico di Realizzazione	€ 187.172,00
Rettifica per usura e obsolescenza tecnica (ca. 10%)	- € 18.700,00

Descrizione	Valore
Costi di ripristino (Tarature, Pratiche, Riparazione Inverter 2)	- € 18.500,00
VALORE DI PERIZIA ATTUALE (STIMATO)	€ 149.972,00

Conclusioni sulla Congruità

La valutazione finale di circa **€ 150.000,00** appare congrua e prudentiale. Essa si discosta radicalmente dalla (mancata) redditività storica registrata dal contatore difettoso (8.378,07 kWh), privilegiando la natura materiale del bene e la sua capacità di generare reddito immediato non appena verrà sostituito il misuratore Enel e regolarizzata la posizione con il GSE.

È evidente che un impianto pagato oltre 187.000 euro e composto da tecnologia di primaria marca (JA Solar e Fimer) mantenga un valore patrimoniale solido, indipendentemente dagli errori di contabilizzazione esterni alla responsabilità della società. Come già indicato, inoltre, l'impianto, se correttamente funzionante, è in grado di generare un flusso di cassa annuo stimabile (tra risparmio in bolletta e rimborsi SSP) in circa € 25.000 - € 30.000, giustificando pienamente il valore di perizia sopra riportato.

4. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

In applicazione agli Standard Internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché alle Linee guida ABI, lo scrivente dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole, fraudolento e in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata è corretta in base alle proprie conoscenze;
 - che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
 - di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
 - di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
 - di possedere i requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

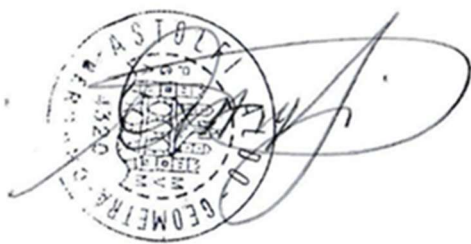
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona le proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Lo scrivente precisa inoltre che il giudizio di stima qui espresso è il risultato di un'analisi organica e di un processo valutativo articolato, fondato sull'interazione di molteplici fattori tecnici, economici e documentali. Pertanto, il presente Rapporto di Valutazione deve essere considerato esclusivamente nella sua interezza. È fatto divieto di estrapolare singole parti, dati o conclusioni dal contesto complessivo, in quanto tali elementi, se considerati isolatamente, potrebbero assumere significati differenti o fuorvianti rispetto alla ratio che ha guidato l'intera valutazione. Il valore finale è dunque inscindibile dalle premesse, dalle indagini svolte e dalle limitazioni esplicitate nel corpo dell'intero elaborato.

5. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 20/05/2025



Astolfi Geom. Aldo