

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili
siti in Via Lombardia – Comune di Medolago

DONATI GROUP s.r.l. – (R.F. n. 145/2013)

Curatore: Avv. Marco AMORESE

Data Rapporto: marzo 2022



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo



Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 09.11.2021 dal Giudice delegato Dott.ssa Maria Magrì su indicazione del Curatore Avv. Marco Amorese, di valutare i beni immobili di proprietà della società DONATI GROUP s.r.l. con sede in Via Lombardia – 24030 Medolago.

In ordine all'incarico conferito, lo scrivente segnala che aveva già ricevuto in data 13.01.2014 dal precedente Curatore Dott.ssa , l'incarico di valutazione del bene; la presente integrazione si è resa necessaria per ricomprendere la valutazione delle cabine elettriche nonché come aggiornamento della precedente relazione peritale in considerazione del tempo trascorso e delle mutate condizioni del mercato immobiliare.

A definizione della richiesta formulatami, ho pertanto provveduto a:

- effettuare i dovuti rilievi strumentali delle aree e dei manufatti;
- verificarne la conformità edilizia-urbanistica e catastale;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi utilizzate per la determinazione del valore di mercato del bene;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Stante la natura del mandato conferitomi, al fine di effettuare le opportune verifiche in ordine alla conformità edilizia ed architettonica dei beni, in data 01.03.2022 ho esperito idoneo sopralluogo e effettuato l'accesso ai competenti uffici comunali per verificare la conformità della documentazione tecnica ed amministrativa depositata rispetto a quanto effettivamente realizzato.

Per quanto concerne il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).



Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i beni immobili oggetto della presente relazione peritale, risultano così allibrati:

N.C.E.U. del Comune di Medolago – piena proprietà

foglio 4 mapp. n. 2089	categoria D/1	piano T-1	Rendita €.	604,25
foglio 4 mapp. n. 2480 sub. 701	categoria D/1	piano T	Rendita €.	42,00
foglio 4 mapp. n. 2480 sub. 702	categoria C/2	piano T	Rendita €.	5,42
foglio 4 mapp. n. 2480 sub. 703	categoria D/1	piano T	Rendita €.	38,00
foglio 4 mapp. n. 2078 sub. 702	categoria D/7	piano T	Rendita €.	14.302,00
foglio 4 mapp. n. 2078 sub. 703	categoria D/7	piano T-1	Rendita €.	2.768,00

N.C.T. del Comune di Medolago – piena proprietà

foglio 9	mapp. n. 785	sem. arboreo	classe 1	R.D. €.	39,33	R.A. €.	40,74
----------	--------------	--------------	----------	---------	-------	---------	-------

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro corretta individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- 1.1 ubicazione
- 1.2 accertamenti catastali
- 1.3 titolo di provenienza, trascrizioni e iscrizioni
- 1.4 descrizione del bene
- 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi
- 1.6 descrizione delle difformità edilizie e catastali
- 1.7 dati dimensionali e verifica delle superfici

2) VALUTAZIONI.

- 2.1 criteri e metodologie di stima
- 2.2 analisi del mercato immobiliare
- 2.3 metodologia estimativa adottata
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare

3) ALLEGATI.

- 4.1 estratto aerofotogrammetrico
- 4.2 documentazione fotografica
- 4.3 planimetria con indicazione superfici
- 4.4 estratto mappa catastale
- 4.5 planimetrie e visure catastali

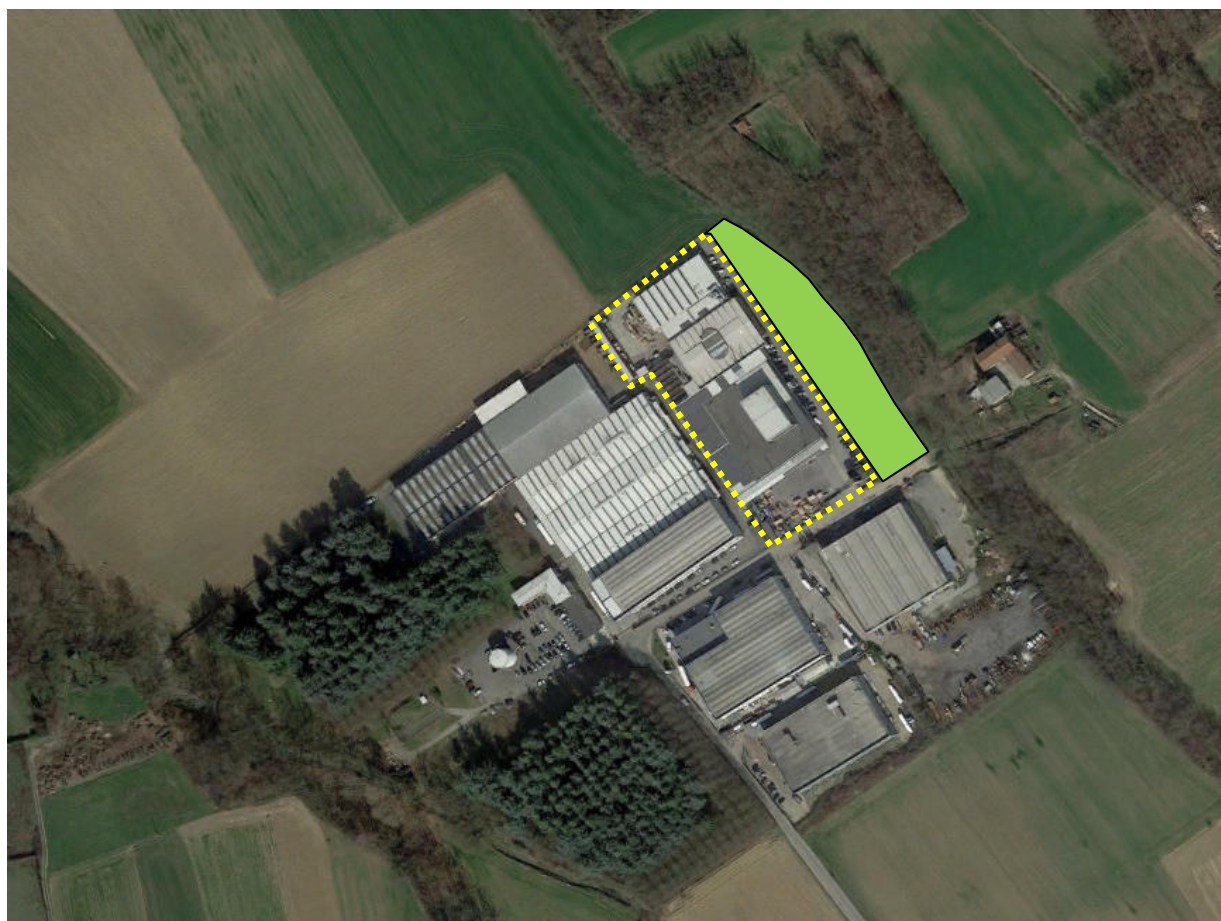


Comune di Medolago - immobili avente destinazione residenziale, artigianale e siti in Via Lombardia (catastale Via Cascina Grandone), catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 4, mapp. n. 2089, mapp. n. 2480 sub. 701, 702 e 703, mapp. n. 2078 sub 702 e 703 e al N.C.T. fg. 9, mapp. n. 785.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni immobili oggetto di trattazione sorgono in Via Lombardia, nella zona periferica situata a nord-est del centro cittadino del Comune di Medolago: l'ambito di riferimento è costituito da zona di frangia tra il tessuto agricolo e quello urbanizzato.

L'ambito di riferimento è caratterizzato dalla presenza di edifici prevalentemente a carattere produttivo di tipo artigianale; la zona risulta compiutamente urbanizzata e dotata dei principali servizi di interesse pubblico.



1.2 - accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Medolago, i beni immobili sono catastalmente identificati al foglio 11 nel seguente modo:

foglio 4 mapp. n. 2089	categoria D/1	piano T-1	Rendita €.	604,25
foglio 4 mapp. n. 2480 sub. 701	categoria D/1	piano T	Rendita €.	42,00



foglio 4 mapp. n. 2480 sub. 702 categoria C/2	piano T	Rendita €.	5,42
foglio 4 mapp. n. 2480 sub. 703 categoria D/1	piano T	Rendita €.	38,00
foglio 4 mapp. n. 2078 sub. 702 categoria D/7	piano T	Rendita €.	14.302,00
foglio 4 mapp. n. 2078 sub. 703 categoria D/7	piano T-1	Rendita €.	2.768,00

al N.C.T. del Comune di Medolago

foglio 9 mapp. n. 785 sem. arboreo classe 1 R.D. €. 39,33 R.A. €. 40,74

La piena proprietà delle succitate particelle immobiliari, alla data dell'interrogazione (vedi allegato) risulta intestata a DONATI GROUP s.r.l. con sede in Via Lombardia – Medolago (C.F. 02922710161).

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, alle iscrizioni/trascrizioni del ventennio antecedente, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

* Atto di compravendita Notaio Dott. Giovanni Vacirca di repertorio n. 82451 e raccolta n. 17343, stipulato in data 22 dicembre 1998 e atto di compravendita Notaio Dott. Giovanni Marasà di repertorio n. 76101 e raccolta n. 13069 stipulato in data 23 giugno 1999, in forza dei seguenti atti la società diviene proprietaria dei beni catastalmente identificati al foglio 4 mappali 2078 sub. 703, 2089 e 784/701.

* Suddetti beni vengono concessi in locazione finanziaria dalla alla Società in ragione del contratto n. 11928/IM del 22 dicembre 1998.

* Atto di trasformazione di società Notaio Dott. Mario Donati di repertorio n. 98081 e raccolta n. 40400, stipulato in data 23 ottobre 2000, in base al quale la società diviene società per azioni con la nuova denominazione .

* In data 07 ottobre 2002, si registra una variazione degli identificativi catastali che compongono il compendio immobiliare mediante fusione del mappale 2078/701 e successivo frazionamento nei mappali 2078/702 e 2078/703.

* Atto di compravendita (riscatto parziale leasing) Notaio Dott. Armando Santus di repertorio n.12356 e raccolta n. 4205 stipulato in data 29 luglio 2004, in base al quale la società acquistava da i beni catastalmente identificati al foglio 4 mappale 2078 sub. 703.

* Atto di compravendita (leasing) Notaio Dott. Armando Santus di repertorio n. 12357 e raccolta n. 4206 stipulato in data 29 luglio 2004, in base al quale la acquistava dalla società Donati Group S.p.A. i beni catastalmente identificati al foglio 4 mappale 2078 sub. 703.



* Atto di compravendita (riscatto leasing) Notaio Dott. Giovanni Vacirca di repertorio n. 111119 e raccolta n. 32711 stipulato in data 30 novembre 2005, in base al quale la società acquistava da i beni catastalmente identificati al foglio 4 mappale 2078 sub. 702 e 703, mappale 2480 sub. 1, 2 e 3 e mappale 2089.

* Ipoteca volontaria (nuovo leasing) Notaio Dott. Giovanni Vacirca di repertorio n. 111120 e raccolta n. 32712 stipulato in data 30 novembre 2005, in base al quale la società concede a garanzia di mutuo a . i beni catastalmente identificati al foglio 4 mappale 2078 sub. 702 e 703, per un capitale di €. 3.000.000,00.

* Ipoteca volontaria (nuovo leasing) Notaio Dott. Armando Santus di repertorio n. 23006 e raccolta n. 9989 stipulato in data 05 aprile 2007, in base al quale la società concede a garanzia di finanziamento a beni catastalmente identificati al catasto terreni foglio 4 mappale 2078 e foglio 9 mappale 2345, al catasto fabbricati foglio 4 mappale 2078 sub. 702 e 703, per un capitale di €. 3.000.000,00.

Bene immobile catastalmente identificato al N.C.T. al fg. 9 mappale n. 785

Pervenuto alla Società in forza di atto di compravendita Notaio Dott. Alberto Maria Ciambella di repertorio n. 29357 e raccolta n. 6758 stipulato in data 05 giugno 2009, in base al quale la società acquistava dalla società i beni catastalmente identificati al foglio 9 mappale 785.

Si evidenzia che i beni di cui al mappale 2078 sub. 702 e 703, sono gravati di servitù di elettrodotto a favore di in ragione di apposito atto pubblico trascritto a Bergamo in data 25 marzo 1983 ai nn. 7185/6031.

1.4 - Descrizione dei beni: Il compendio immobiliare è costituito da un articolata sequenza di spazi produttivi, realizzati in epoche successive in ragione delle intervenute esigenze produttive, che costituiscono un unico capannone avente una superficie coperta di circa mq. 5.950,00.

All'interno del compendio immobiliare trovano allocazione:

- * la zona esposizione ed uffici distribuita su 2 piani;
- * la zona produttiva articolata in funzione del processo produttivo in varie aree di lavorazione;
- * i magazzini delle materie prime e del prodotto finito;
- * gli spazi pertinenziali esterni destinati a zona di carico/scarico merci, area stoccaggio rifiuti e parcheggi per dipendenti.



All'esterno trovano posto anche alcuni manufatti strettamente connessi all'attività produttiva, costituiti da:

* un fabbricato sviluppatosi su un unico piano fuori terra costituito da n. 02 cabine Enel e un locale contatori;

* un fabbricato ormai dismesso originariamente destinato a cabina Enel.

L'area esterna, completamente asfaltata, sviluppa una superficie di circa mq. 5.120,00; il compendio è accessibile dalla Via Lombardia attraverso un idoneo cancello carrale.

Come precedentemente evidenziato, il compendio immobiliare è il frutto di successive costruzioni che hanno portato all'attuale conformazione edilizia del bene.

Dal punto di vista strutturale, si contraddistingue l'originario nucleo costituito da una tradizionale struttura portante in cemento armato gettato in opera, dai successivi nuclei realizzati con struttura portante orizzontale e verticale con travature in acciaio di diverso profilo.

Le tamponature del fabbricato sono realizzate in muratura con sovrastanti serramenti in vetro alluminio, gli infissi esterni e i portoni carrali di accesso alla costruzione sono in ferro mentre il manto di copertura è costituito da pannelli coibentati in lamiera preverniciata.

Le finiture delle varie zone produttive sono datate (si evidenzia che il nucleo originario ha circa 45 anni) e lo stato generale delle stesse è discreto, anche se risulta doveroso segnalare che la mancata programmazione e conseguente esecuzione delle normali opere di manutenzione ha provocato in più punti della struttura fenomeni anche importanti di infiltrazione di acque meteoriche.

Anche la pavimentazione interna in cemento e quella dei piazzali esterni in asfalto, richiede l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria.

I vari fabbricati costituenti il compendio immobiliare hanno altezze diverse che vanno da un minimo di mt. 5,00 ad un'altezza di mt. 8,50 ad eccezione della zona della torre dove l'altezza è di mt. 16,00.

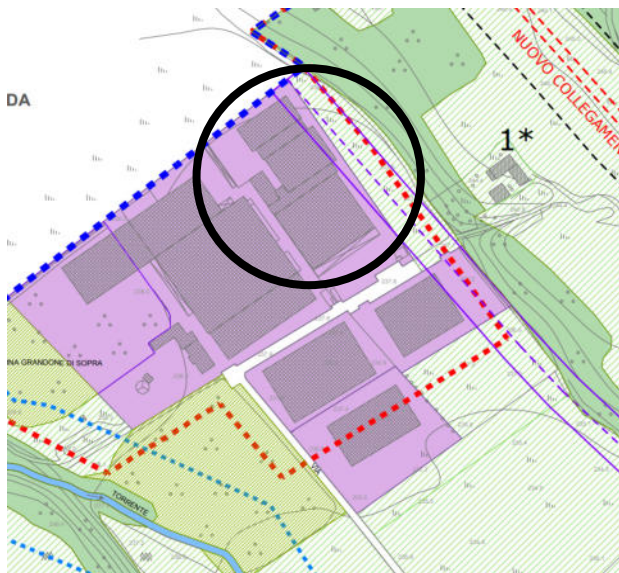
La parte in cui trova collocazione la zona uffici è realizzata con la stessa tipologia di materiali, con unica aggiunta di intonaco a base cementizia per le pareti interne e per le pavimentazioni che sono in resine cementizie nelle zone di distribuzione e negli uffici amministrativi/ commerciali e in pavimento galleggiante nei rimanenti uffici.

La parte impiantistica, pur essendo funzionante, in analogia alle successive epoche costruttive del compendio immobiliare risulta realizzata, ampliata e adeguata in diversi periodi; allo stato non esiste depositato agli atti della società un progetto globale e aggiornato degli impianti ne risultano in essere dichiarazioni di conformità degli stessi.

In ragione di quanto sopra esposto, fatta salva l'esecuzione delle dovute e necessarie opere di manutenzione, lo stato complessivo di manutenzione dell'immobile è da ritenersi discreto.



1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Medolago, adottato con Delibere di C.C. n. 27 del 27.11.2020 e approvato con Delibere di C.C. n. 12 del 07.05.2021, efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L., ha individuato l'immobile e le aree sulle quali lo stesso insiste come "Ambito consolidato produttivo" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 39 delle N.T.A. del Piano delle Regole; mentre il terreno è classificato come "Ambito agricolo/boschivo" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Di seguito per estratto si riportano le norme.

Art. 39 - Ambito delle attività economiche di tipo produttivo consolidato

Negli Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale previste dall'art. 10, punto 3, e quelle previste dall'articolo 32, il P.d.R. si attua a mezzo di permesso di costruire secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

IC = 60% IF = 1 mq./mq.

AU = 12,00 m.

Distanza dai confini = 1/2 dell'Hmax con un minimo di 5,00 m.

Distanza dagli edifici = AU con un minimo di 10,00 m.

Parcheggio = art. 2 l. 122/1989.

Superficie lorda destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della SL destinata ad industria, artigianato con un minimo di 100 mq. ed un massimo di 300 mq.; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata.

Lotto minimo edificabile = 400 mq..

Art. 43 - Ambiti ad indirizzo agricolo e agricolo boschivo.

Gli ambiti ad indirizzo agricolo sono destinati all'esercizio delle attività direttamente od indirettamente connesse con l'agricoltura. In tali ambiti sono consentite:

- 1. abitazioni per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti dell'azienda, con fabbricati accessori di pertinenza;*
- 2. stalle ed edifici per allevamenti zootecnici;*
- 3. silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole;*
- 4. costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti dell'agricoltura.*

Le nuove costruzioni di cui al punto 2. devono essere realizzate alla distanza di almeno 200 metri dagli ambiti residenziali e produttivi previsti dal PdR.



Nel caso di allevamenti suinicoli, la distanza di cui al comma precedente è aumentata a 700 m.

Tutti gli edifici ove sia prevista la presenza di persone devono essere dotati di acqua potabile e di regolari sistemi di smaltimento degli scarichi, in conformità alla normativa vigente.

Si richiama inoltre il recepimento degli artt. 3.10.1 e 3.10.2 del vigente R.L.I. relativi alle distanze delle abitazioni rurali dalle stalle, concimaie, vasche di raccolta, ecc..

In tali ambiti il PdR si attua mediante rilascio diretto di provvedimento abilitativo, nel rispetto dei seguenti indici: per le opere di tipo 1:

IF = 0,06 mc./mq. su terreni a coltura orticola e floricola specializzata.

IF = 0,01 mc./mq. per un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanenti;

IF = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.

AU = 5,70 m.

Le opere di tipo 2., 3., 4. non sono sottoposte a vincoli volumetrici. Esse non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, e comunque l'altezza massima di 6,50 m. Per i silos si potrà raggiungere un'altezza superiore se giustificata da documentazione tecnica comprovante la necessità dell'installazione di impianti più conformanti, ma comunque essa non potrà essere superiore a ml. 10,00.

Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

È sempre ammesso il cambio d'uso delle strutture rurali esistenti alla data di adozione del PGT, limitatamente agli usi residenziali e ricettivi, quando sia dimostrata la dismissione della attività agricola preesistente.

Le aree utilizzate per colture intensive tramite il posizionamento di serre-tunnel, per garantire un adeguato smaltimento naturale delle acque reflue e meteoriche, dovranno conservare lo stato di naturalità del terreno. Dovranno inoltre prevedere canalizzazioni collegate con vasche di raccolta e smaltimento a perdere nel terreno naturale in grado di garantire il totale assorbimento di tutte le acque derivate dalle superfici coperte impermeabili.

Per quanto non citato nelle presenti norme tecniche valgono le ulteriori disposizioni di cui agli artt. da 59 a 62 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per l'attuazione dell'intervento, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Medolago, risultano depositati:

- * Licenza Edilizia n. 5/70 del 03 agosto 1970 – prot. gen. n. 929;
- * Licenza Edilizia n. 78/73 del 04 agosto 1973 – prot. gen. n. 1062;
- * Licenza Edilizia n. 100/74 del 18 giugno 1974 – prot. gen. n. 765;
- * Licenza Edilizia n. 109/75 del 01 marzo 1975 – prot. gen. n. 1535;
- * Licenza Edilizia n. 171/76 del 25 maggio 1976 – prot. gen. n. 1715;
- * Concessione Edilizia n. 610/86 del 21 marzo 1986 – prot. gen. n. 217;



- * Concessione Edilizia n. 618/86 del 08 maggio 1986 – prot. gen. n. 754;
- * Concessione Edilizia n. 1170/92 del 17 ottobre 1992 – prot. gen. n. 2547;
- * Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1204 del 26 marzo 1993;
- * Denuncia Inizio Attività n. 2177 del 16 aprile 1999;

In data 01.03.2000 è stato richiesto al Comune di Medolago il certificato di agibilità relativo a tutti i provvedimenti abilitativi rilasciati entro tale data; il competente ufficio comunale non ha risposto alla succitata richiesta, e pertanto ai sensi delle disposizioni legislative contenute nell'art. 24 comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la stessa è da ritenersi attestata con la formula del silenzio/assenso.

Successivamente a tale data sono stati depositati i seguenti provvedimenti abilitativi:

- * Denuncia Inizio Attività n. 5497 del 02 luglio 2003;
- * Denuncia Inizio Attività n. 3656 del 03 maggio 2004.

1.6 - Difformità edilizie, urbanistiche, catastali – attestazioni prestazione energetica

In sede di sopralluogo, effettuato sulla scorta dei provvedimenti abilitativi rilasciati dal Comune di Medolago, lo scrivente perito ha potuto rilevare quanto segue:

regolarità edilizia/urbanistica – sussistono delle lievi difformità inerenti le distribuzioni interne della zona uffici e di rappresentazione delle zone produttive; le succitate irregolarità possono essere sanate previa presentazione di idonea istanza al Comune di Medolago; a tal proposito si specifica che i costi della sanatoria, quale somma tra costi professionali da sostenere e l'importo della sanzione, ammontano ad **€. 4.200,00.**

regolarità catastale – dal confronto tra gli elaborati planimetrici catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio e la situazione reale, si rileva la non conformità catastale dei beni; la succitata irregolarità dovrà essere regolarizzata aggiornando la documentazione catastale; i costi complessivi della regolarizzazione catastale ammontano ad **€. 1.000,00.**

attestazione di prestazione energetica – l'interrogazione telematica al catasto energetico della Regione Lombardia ha evidenziato che il compendio immobiliare è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica; i costi per la redazione dell'A.P.E. ammontano ad **€. 800,00.**

L'importo complessivo delle spese e delle prestazioni professionali necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile ammonta pertanto ad **€. 6.000,00** (diconsi euro seimila//00); suddetto importo verrà portato in detrazione dal valore complessivo stimato dell'immobile.



1.7 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, sulla scorta delle planimetrie catastali e mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate le misurazioni delle varie unità immobiliari.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. COMMERCIALE
2078 sub. 702	terra	area produzione	mq. 615,00	1,00	mq. 615,00
		magazzino 1	mq. 2.065,00	1,00	mq. 2.065,00
		area lavorazione 1	mq. 780,00	1,00	mq. 780,00
		area lavorazione 2	mq. 285,00	1,00	mq. 285,00
		magazzino 2	mq. 1.825,00	1,00	mq. 1.825,00
		officina	mq. 380,00	0,50	mq. 190,00
		area pertinenziale	mq. 5.100,00	0,10	mq. 510,00
TOTALE					mq. 6.270,00

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. COMMERCIALE
2078 sub. 703	terra	esposizione e uff.	mq. 320,00	1,00	mq. 320,00
	primo	uffici	mq. 230,00	1,00	mq. 230,00
TOTALE					mq. 550,00

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. COMMERCIALE
2480 sub. 701	terra	cabina elettrica	mq. 12,00	1,00	mq. 12,00
2480 sub. 702		locale contatori	mq. 4,00	1,00	mq. 4,00
2480 sub. 703		cabina elettrica	mq. 14,00	1,00	mq. 14,00
TOTALE					mq. 30,00

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. COMMERCIALE
785	terra	terreno agricolo	mq. 5.440,00	1,00	mq. 5.440,00
TOTALE					mq. 5.440,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;



* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.



- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura fallimentare, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: l'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite di unità immobiliari avente destinazione produttiva, nell'ambito di riferimento dei beni oggetto di trattazione, hanno consentito di appurare quanto segue:

- *relativamente alle unità immobiliari a destinazione produttiva* si registra una domanda stabile; le indagini hanno consentito di appurare, con riferimento all'ultimo anno, la compravendita di due immobili simili.

Al fine di definire i corretti coefficienti di adeguamento dei beni, nella sottostante tabella si evidenziano i fattori positivi e negativi relativi alla commerciabilità degli stessi.

PRODUTTIVO

Fattori positivi	Fattori negativi
	<ul style="list-style-type: none">• vetustà dell'immobile;• limitazioni nella possibilità di utilizzo per altre tipologie di attività produttive• zona con limitate infrastrutture e urbanizzazioni• carenza di parcheggi;



2.3 – Metodologia estimativa adottata: l'analisi del mercato immobiliare ha consentito di appurare che nel corso degli ultimi due anni, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono complessivamente registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quella oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici comparabili e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo**.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) effettuate in loco presso operatori professionali (agenzie e professionisti) nonché la ricerca presso le più importanti e riconosciute banche dati ha portato ad individuare i valori riportati nella tabella che segue.

Specificando che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti e che, i valori sono stati ragguagliati, mediante utilizzo di appositi coefficienti, alle caratteristiche dei beni in oggetto.

PROSPETTO VALORE IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA NELL'AMBITO TERRITORIALE				
Descrizione sintetica	Via San Potrasio capannone con uffici e area esterna	Via Bergamo capannone con uffici e area esterna	Via SP 166 capannone con uffici e area esterna	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Lombardia
Prezzo	950.000,00 €	1.100.000,00 €	1.400.000,00 €	
Superficie	MQ. 3.000,00	MQ. 4.100,00	MQ. 4.000,00	MQ. 6.270,00
Prezzo Unitario	316,67 €	268,29 €	350,00 €	
Ubicazione	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Coeff.te Ubicazione	0	0	0	0
Commerciabilità	Difficile	Buona	Normale	Difficile
Coeff.te Commerciabilità	-5	+5	0	-5
Condizioni di Manutenzione	Normale	Normale	Normale	Discrete
Coeff.te Manutenzione	0	0	0	-5
Dotazioni Impianti	Normale	Normale	Normale	Normale
Coeff.te Dot. Impianti	0	0	0	0
Dimensioni	> di 3.000 mq.	> di 3.000 mq	> di 3.000 mq	> di 3.000 mq
Coeff.te Dimensioni	0	0	0	0
Somma Coefficienti	-5	+5	0	-10
Prezzo Unitario Rettificato	300,83 €	281,71 €	350,00 €	
Prezzo Medio Unitario		310,85 €		
Prezzo Medio Arrotondato		310,00 €		-5
Prezzo di riferimento arrotondato				€. 295,00



In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore dei succitati cespiti immobiliare, i valori unitari da utilizzare risultano essere i seguenti:

destinazione produttiva = €. 295,00/mq.

terziario/direzionale all'interno produttivo = €. 445,00/mq. (€. 295,00 x 1,5)

Per quanto attiene al valore di mercato delle aree agricole, di seguito si riporta la Tabella dei Valori "VAM", riferito all'annualità 2020, pubblicato dalla competente Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo.



Ufficio del territorio di BERGAMO

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2020

Data: 29/10/2020
Ora: 11.12.19

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 13/02/2020

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 - SUBZONA 2 REGIONE AGRARIA N 7 Comuni di: ALBANO SANT' ALESSANDRO, SAN PAOLO D' ARGON, CAROBBIO DEGLI ANGELI, CASTELLI CALEPIO, CENATE SOPRA, CENATE SOTTO, CHIUDUNO, CREDARO, GORLAGO, GORLE, GRUMELLO DEL MONTE, SARNICO, SCANZOROSCIATE, TORRE DE' ROVERI, TRESCORE BALNEARIO, VILLONGO, ZANDOBBIO				REGIONE AGRARIA N°: 8 REGIONE AGRARIA 8 Comuni di: BONATE SOTTO, BONATE SOPRA, BOTTANUCO, BREMBATE, CALUSCO D' ADDA, CAPRIATE SAN GERVASIO, CHIGNOLO D' ISOLA, FILAGO, MADONE, MEDOLAGO, PONTE SAN PIETRO, PRESEZZO, RIVIERA D' ADDA, SOLZA, SUISIO, TERNO D' ISOLA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO ARBORATO	92500,00				92500,00			
PRATO IRRIGUO	110000,00				110000,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	110000,00							
SEMINATIVO	92500,00				92500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	92500,00				92500,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	107500,00	SI			110000,00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO	110000,00				110000,00			
ULIVETO	80000,00							
ULIVETO DOC	120000,00							
VIGNETO	120000,00				120000,00			
VIGNETO D.O.C.	190000,00							
VIGNETO DOCG	210000,00							
VIGNETO IGT	150000,00	SI	SI					

In considerazione delle colture con cui sono catastalmente classati i terreni oggetto di trattazione e con riferimento alla Regione Agraria n. 8, in cui ricade il territorio del Comune di Medolago, si evince che il valore unitario di interesse è il seguente:

per le colture "seminativo arborato" **€. 9,25/mq.**

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare il valore di mercato dei beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo** e non a misura, il tutto così come meglio specificato nelle tabelle di seguito riportate.



TABELLE DETERMINAZIONE VALORI

IMMOBILE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Id Catasto	Destinazione	Sup. Commerciale	Valore U.	Valore	Coeff.te vizi 10%	Coeff.te vendita forzososa vizi 20%	Valore arrotondato
2078/702	produttivo	mq. 6.270,00	€. 295,00	€. 1.849.650,00	€. 184.965,00	€. 369.930,00	€. 1.294.755,00
2078/703	uffici	mq. 550,00	€. 445,00	€. 244.750,00	€. 24.475,00	€. 48.950,00	€. 171.325,00
2480/701	cabina elettrica	mq. 12,00	a corpo	€. 6.000,00	€. 600,00	€. 1.200,00	€. 4.200,00
2480/702	loc. contatori	mq. 4,00		€. 1.000,00	€. 100,00	€. 200,00	€. 700,00
2480/703	cabina elettrica	mq. 14,00		€. 7.000,00	€. 700,00	€. 1.400,00	€. 4.900,00
Totale arrotondato							€. 1.476.000,00

TERRENO A DESTINAZIONE AGRICOLA

Id Catasto	Destinazione	Sup. Commerciale	Valore U.	Valore	Coeff.te servitù 50%	Coeff.te vendita forzososa vizi 20%	Valore arrotondato
785	area agricola	mq. 5.440,00	€. 9,25	€. 50.320,00	€. 25.160,00	€. 10.064,00	€. 15.096,00
Totale arrotondato							€. 15.000,00

Si specifica che la decurtazione del 50% del valore è dovuto alla presenza di servitù di gasdotto che attraversa nel senso longitudinale tutta l'area agricola.

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congrui per i succitati cespiti immobiliari i valori sopra esposti, pari a **€. 1.476.000,00** per l'immobile ed **€. 15.000,00** per l'area agricola.

Lo scrivente perito ritiene opportuno evidenziare che le conclusioni alle quali lo stesso è pervenuto, debbano essere lette in considerazione del mandato conferitogli e specificatamente in ragione delle seguenti limitazioni:

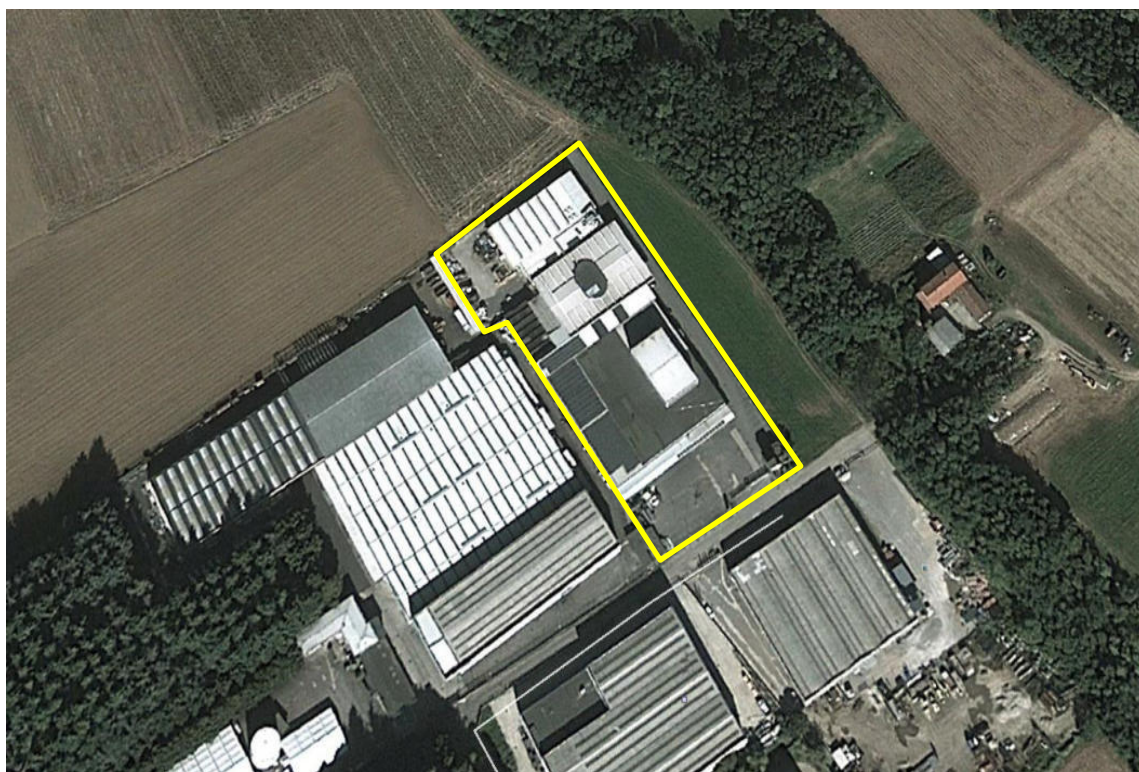
- le valutazioni sono state determinate in un'ottica di vendita forzososa dei beni, con limitati tempi di vendita.
- l'analisi dei singoli beni ha riguardato la loro conformità edilizia, urbanistica e catastale, non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche relative:
 - alla staticità dei beni;
 - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni (antincendio, abbattimento barriere architettoniche, antisismica, ecc.);
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi degli edifici;

Bergamo, li 25 marzo 2020

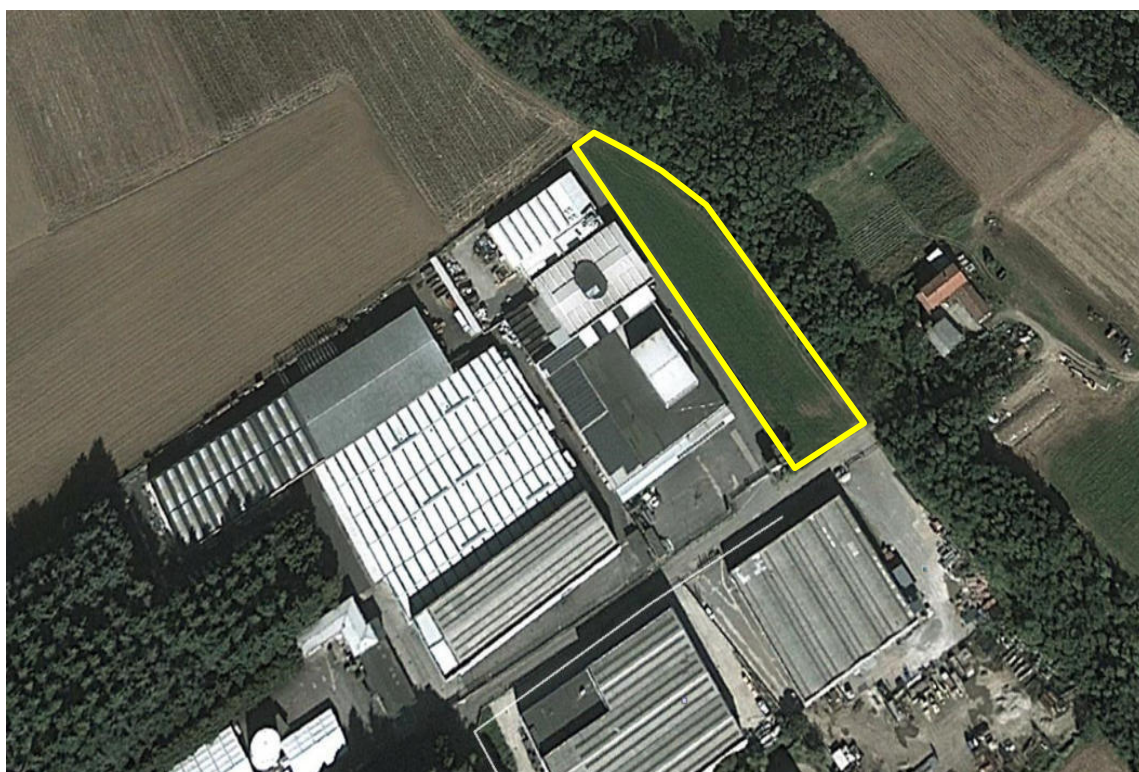
firmato



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



Individuazione aree e fabbricati produttivi



Individuazione area agricola

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Comune di MEDOLAGO (BG) – Via CASCINA GRANDONE

FOTO N. 1



FOTO N. 2



FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6



FOTO N. 7



FOTO N. 8



FOTO N. 9



FOTO N. 10



FOTO N. 11



FOTO N. 12



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0129278 del 24/05/2004
 Foglio: 4 - Particella: 2078 - Subalterno: 702 >
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Medolago
 Via Cascina Grandone civ. SN

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 4
 Particella: 2078
 Subalterno: 702

Compilata da:
 Grazioli Francesca
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Bergamo N. 2654

Data: 17/01/2014 - n. T251843 - Richiedente: BLUSRG64H16D221R
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2014 - Comune di Medolago - Foglio: 4 - Particella: 2078 - Subalterno: 702 >
 CASCINA GRANDONE n. SN piano: T;
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria: 17/01/2014 - n. T251843 - Richiedente: BLUSRG64H16D221R

n. 1 Scala 1: 200

LEGENDA

Superficie LOTTO

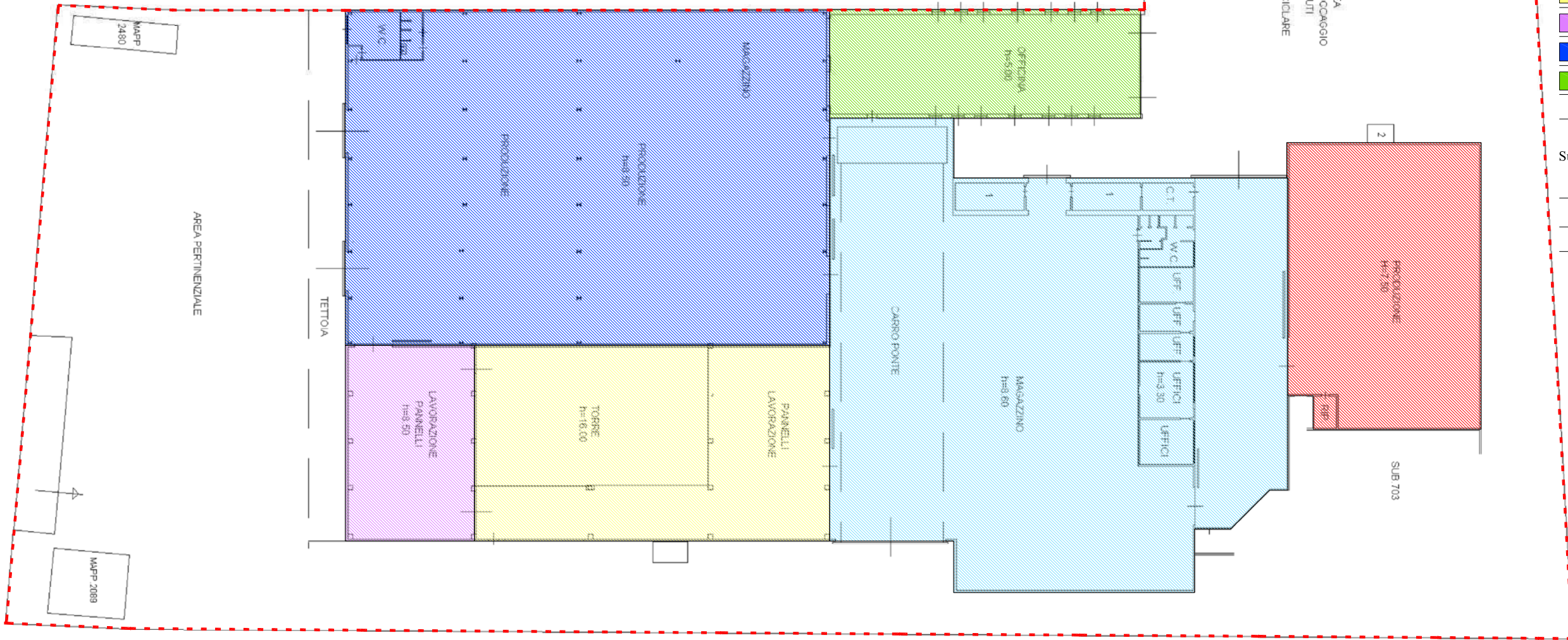
	SUP. LOTTO	mq. 11070,00
--	------------	--------------

Superficie CAPANNONE

	PRODUZIONE	mq. 615,00
	MAGAZZINO 1	mq. 2065,00
	LAVORAZIONE 1	mq. 780,00
	LAVORAZIONE 2	mq. 285,00
	MAGAZZINO 2	mq. 1825,00
	OFFICINA	mq. 380,00
TOTALE		mq. 5950,00

Superficie UFFICI

Piano TERRA	mq. 320,00
Piano PRIMO	mq. 235,00
TOTALE	mq. 555,00



LEGENDA

1 MAGAZZINO
 2 CARBURANTI

10 metri

A-5058400

T-1539000

1 Particella: 2078

Comune: MIDDOTAGO
Foglio: 901



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2022

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di MEDOLAGO (F085) provincia BERGAMO



Soggetto richiesto:

sede MEDOLAGO (BG) (CF: 02922710161) Totali immobili: di
catasto fabbricati 6, di catasto terreni 1



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di MEDOLAGO (F085) (BG)
• Foglio 4 Particella 2089

VARIAZIONE del 16/12/1998 in atti dal 16/12/1998
DIVISIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE
(n. D09873.1/1998)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MEDOLAGO (F085) (BG)
Foglio 9 Particella 2089

> Indirizzo

VIA CASCINA GRANDONE n. SN Piano T-1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001
Pratica n. 381621 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 13196.1/2001)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 604,25
Rendita: Lire 1.170.000
Categoria D/1^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001
Pratica n. 381621 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 13196.1/2001)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MEDOLAGO (F085) (BG)**
• Foglio **4** Particella **2480** Subalterno **701**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MEDOLAGO (F085) (BG)**
Foglio **9** Particella **2480**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/10/2002 Pratica n. 323194 in atti dal 07/10/2002
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3185.1/2002)

> **Indirizzo**

VIA CASCINA GRANDONE n. SN Piano T

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/10/2002 Pratica n. 323194 in atti dal 07/10/2002
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3185.1/2002)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 42,00**
Categoria **D/1^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2003 Pratica n. 281624 in atti dal 07/10/2003
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14870.1/2003)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)



**Immobile di catasto fabbricati -
n.3**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MEDOLAGO (F085) (BG)**
• Foglio **4** Particella **2480** Subalterno **702**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MEDOLAGO (F085) (BG)**
Foglio **9** Particella **2480**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/10/2002 Pratica n. 323194 in atti dal 07/10/2002
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3185.1/2002)

> **Indirizzo**

VIA CASCINA GRANDONE n. SN Piano T

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/10/2002 Pratica n. 323194 in atti dal 07/10/2002
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3185.1/2002)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 5,42**
Categoria **C/2^b**, Classe **1**, Consistenza **3 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2003
Pratica n. 281624 in atti dal 07/10/2003 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 14870.1/2003)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **4 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
07/10/2002, prot. n. 323194



**Immobile di catasto fabbricati -
n.4**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MEDOLAGO (F085) (BG)**
• Foglio **4** Particella **2480** Subalterno **703**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MEDOLAGO (F085) (BG)**
Foglio **9** Particella **2480**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
del 07/10/2002 Pratica n. 323194 in atti dal 07/10/2002
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
(n. 3185.1/2002)

> Indirizzo

VIA CASCINA GRANDONE n. SN Piano T

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
del 07/10/2002 Pratica n. 323194 in atti dal 07/10/2002
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
(n. 3185.1/2002)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 38,00**
Categoria **D/1^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2003
Pratica n. 281624 in atti dal 07/10/2003 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 14870.1/2003)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)



Immobile di catasto fabbricati -
n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MEDOLAGO (F085) (BG)**
• Foglio 4 Particella 2078 Subalterno 702

DIVISIONE del 24/05/2004 Pratica n. BG0129278 in
atti dal 24/05/2004 DIVISIONE (n. 8533.1/2004)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MEDOLAGO (F085) (BG)**
Foglio 9 Particella 2078

> Indirizzo

VIA CASCINA GRANDONE n. SN Piano T

DIVISIONE del 24/05/2004 Pratica n. BG0129278 in
atti dal 24/05/2004 DIVISIONE (n. 8533.1/2004)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 14.302,00**
Categoria **D/7^e**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2005
Pratica n. BG0118087 in atti dal 24/05/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10047.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)



Immobile di catasto fabbricati -
n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MEDOLAGO (F085) (BG)**
• Foglio 4 Particella 2078 Subalterno 703

DIVISIONE del 24/05/2004 Pratica n. BG0129278 in
atti dal 24/05/2004 DIVISIONE (n. 8533.1/2004)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MEDOLAGO (F085) (BG)**
Foglio 9 Particella 2078

> Indirizzo

VIA CASCINA GRANDONE n. SN Piano T-1

DIVISIONE del 24/05/2004 Pratica n. BG0129278 in
atti dal 24/05/2004 DIVISIONE (n. 8533.1/2004)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 2.768,00
Categoria D/7^{c)}

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2005
Pratica n. BG0118087 in atti dal 24/05/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10047.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 6 - totale righe intestati: 1

> 1. DONATI GROUP S.R.L. (CF 02922710161)

Sede in MEDOLAGO (BG)

Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VERBALE del 31/05/2012 Pubblico ufficiale SANTUS
Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 41733 - UU Sede
BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 7504
registrato in data 01/06/2012 - TRASFORMAZIONE DI
SOCIETA' Voltura n. 17244.1/2012 - Pratica n.
BG0167150 in atti dal 22/06/2012

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MEDOLAGO (F085)

Numero immobili: 6 Rendita: euro 17.759,67 Superficie: 3 m²



Immobile di catasto terreni - n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di MEDOLAGO (F085) (BG)

• Foglio 9 Particella 785

Partita: 929

Impianto meccanografico del 01/06/1988

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 39,33 Lire 76.160**
 agrario **Euro 40,74 Lire 78.880**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 1
Superficie: **5.440 m²**

Impianto meccanografico del 01/06/1988

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 7 - totale righe intestati: 1**

> **1. DONATI GROUP S.R.L. (CF 02922710161)**

Sede in MEDOLAGO (BG)
Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VERBALE del 31/05/2012 Pubblico ufficiale SANTUS
Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 41733 - UU Sede
BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 7504
registrato in data 01/06/2012 - TRASFORMAZIONE DI
SOCIETA' Voltura n. 17244.2/2012 - Pratica n.
BG0167150 in atti dal 22/06/2012

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MEDOLAGO (F085)
Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 39,33** Reddito agrario: **euro 40,74** Superficie: **5.440 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 6 Rendita: **euro 17.759,67** Superficie: **3 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 39,33** Reddito agrario: **euro 40,74** Superficie: **5.440 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) D/1: Opifici*
- b) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all`unita` immobiliare abitativa*
- c) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un`attivita` industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*

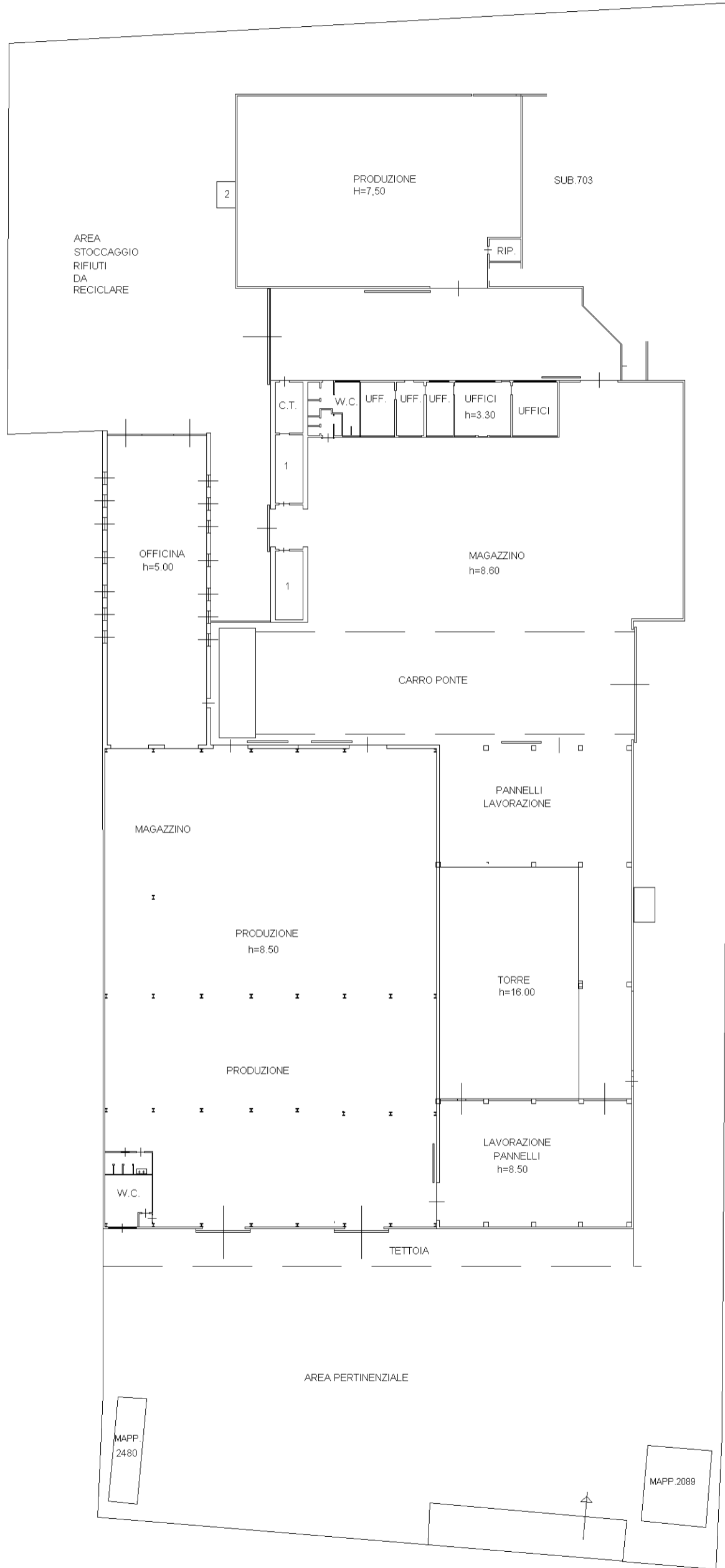
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0129278 del 24/05/2004
Foglio: 4 - Particella: 2078 - Subalterno: 702 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Medolago
Via Cascina Grandone
civ. SN

Compilata da:
Grazioli Francesca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo
N. 2654

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 2078
Subalterno: 702

Scala 1: 200



LEGENDA

- 1 MAGAZZINO
- 2 CARBURANTI



10 metri

PIANO TERRA

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0129278 del 24/05/2004
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2014 - Foglio: 4 - Particella: 2078 - Subalterno: 703 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Medolago

Via Cascina Grandone

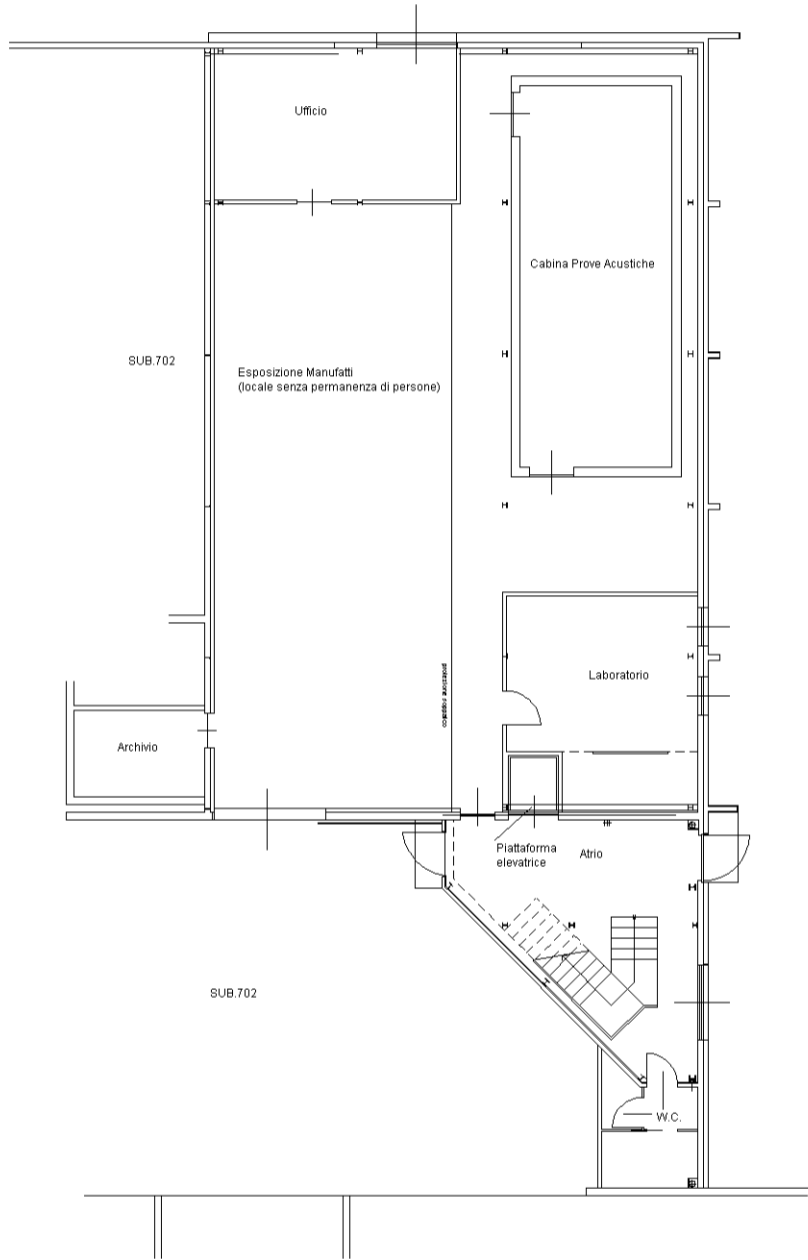
civ. SN

Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 4
Particella: 2078
Subalterno: 703

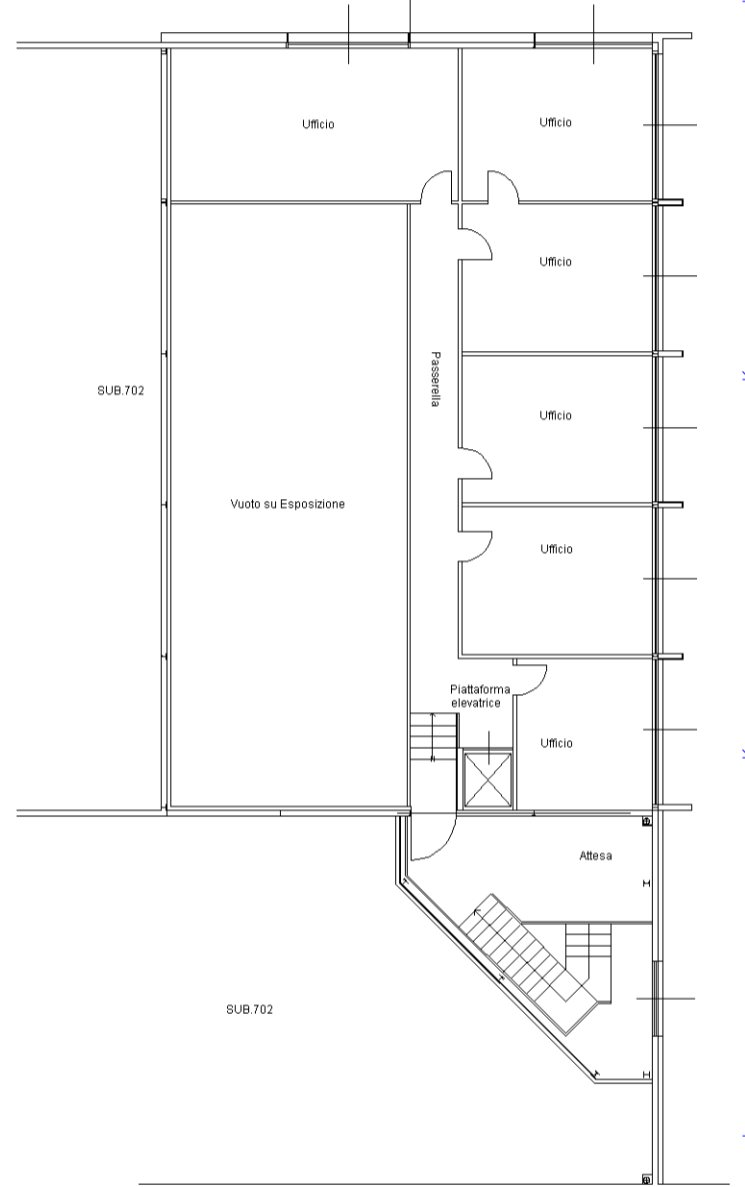
Compilata da:
Grazioli Francesca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo
N. 2654

Scala 1:200

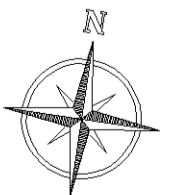
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



10 metri



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

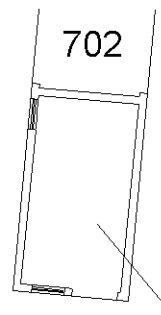
000323194 07/10/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Medolago
Via Cascina Grandone civ. SN

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 2480 Subalterno: 701	Compilata da: Grazioli Francesca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2654
---	--

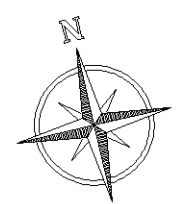
Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2014 - Comune di MEDOLAGO (F085) - < Foglio: 4 - Particella: 2480 - Subalterno: 701 >
VIA CASCINA GRANDONE n. SN piano: T;

**PIANO
TERRA
H.2.50**



CABINA
ENEL



10 metri

Ultima planimetria in atti

Planimetria di u.i.u. in Comune di Medolago

Via Cascina Grandone

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 4
Particella: 2480
Subalterno: 702

Compilata da:
Grazioli Francesca
Iscritto all'albo:
Geometri

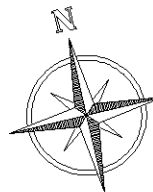
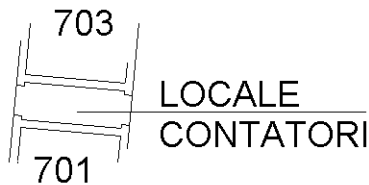
Prov. Bergamo

N. 2654

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO
TERRA
H.2.50



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2014 - Comune di MEDOLAGO (F085) - < Foglio: 4 - Particella: 2480 - Subalterno: 702 >
VIA CASCINA GRANDONE n. SN piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. 000323194 del 07/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Medolago

Via Cascina Grandone

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 2480

Subalterno: 703

Compilata da:
Grazioli Francesca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

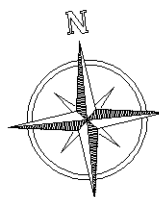
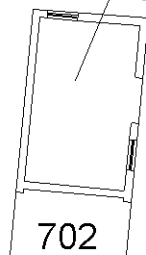
N. 2654

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO
TERRA
H.2.50

CABINA
ELETTRICA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2014 - Comune di MEDOLAGO (F085) - < Foglio: 4 - Particella: 2480 - Subalterno: 703 >
VIA CASCINA GRANDONE n. SN piano: T;

Ultima planimetria in atti