

Tribunale di BERGAMO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

EDIL MOVA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Passaggio Don Antonio Seghezzi n. 2 – 24122 Bergamo (BG)

P.IVA [REDACTED]

n. procedura 66/2024

Giudice Delegato: Dott. Luca Fuzio
Curatore: Avv. Anna Maria Angelino

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI e MOBILI

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.....	4
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione	4
1.4	Il criterio di stima.....	4
2	PORZIONE CAPANNONE, UFFICI, APPARTAMENTO SITI IN COMUNE DI COLOGNO AL SERIO (BG).....	6
2.1	L'identificazione catastale.....	6
2.2	Confini	6
2.3	Stato di possesso	6
2.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche	6
2.5	La provenienza	10
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	10
2.7	La descrizione	11
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	18
3	TERRENI EDIFICABILI SITI IN COMUNE DI COLOGNO AL SERIO (BG).....	20
3.1	L'identificazione catastale.....	20
3.2	Confini	20
3.3	Stato di possesso	20
3.4	Notizie urbanistiche	20
3.5	La provenienza	25
3.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	25
3.7	La descrizione	26
3.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	28
4	APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI VERDELLO (BG)	29
4.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	29
4.2	Confini	29
4.3	Stato di possesso	29
4.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche	29
4.5	La provenienza	32
4.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	32
4.7	La descrizione	32
4.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	35
5	I BENI MOBILI.....	37
5.1	L'individuazione	37
5.2	La descrizione	37
5.3	Il criterio di valutazione e valorizzazione	37
5.4	L'elenco dei beni inventariati presso l'immobile di Cologno al Serio (BG).....	37
5.5	L'elenco dei beni presso l'immobile di Verdello (BG)	41
6	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	41

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore della Liquidazione Giudiziale è stato affidato alla sottoscritta, l'incarico di provvedere alla valutazione dei beni immobili e mobili capo alla Società **EDIL MOVA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in Bergamo (BG), Passaggio Don Antonio Seghezzi n. 2, P.IVA

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;
- i contratti di locazione;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- gli strumenti di governo del territorio.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica 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.

1.4 Il criterio di stima

Si è adottato il metodo "**sintetico-comparativo**" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,

visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si precisa che non è stato eseguito il rilievo completo degli immobili ma che sono state verificate a campione le misure/quote riportate negli elaborati relativi ai titoli autorizzativi.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore 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, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

2 PORZIONE CAPANNONE, UFFICI, APPARTAMENTO SITI IN COMUNE DI COLOGNO AL SERIO (BG)

2.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di porzione di capannone con uffici e appartamento siti in Comune di Cologno al Serio (BG), identificati catastalmente al NCEU **foglio 17**, Via Piemonte n. SN (civico 13 accesso carrale):

- **mappale 8042/2**, piano T, categoria D/7, RC Euro 4.710,00;
- **mappale 8042/3**, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, RC Euro 313,75; (*mappale 8042/1, piano T, bene comune non censibile, accessi piazzale*).

Trattasi di fabbricato sorto su area identificata a Catasto Terreni foglio 9 mappale 8042 ente urbano di are 14.53 (già mappali 7202, 7212 e 7206).

2.2 Confini

In unico corpo, da nord in senso orario: mapp. 7200, mapp. 7201, mapp. 7203, mapp. 7205, mapp. 7211, mapp. 7311, mapp. 7207, mapp. 7316.

2.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'u.i. risultano occupate in parte dalla _____ di _____ in forza di contratto di locazione diverso dall'uso abitativo, sottoscritto in data 28.03.2020, registrato a Treviglio (BG) in data 11.04.2020 al n. di prot. 20041136232315252 (invio telematico).

Durata contratto anni 6 dal 01.04.2020 al 31.03.2025 con tacito rinnovo per ulteriori anni 6.

Canone di locazione annuo € 12.000,00+ IVA.

Il contratto di locazione riguarda i seguenti locali: al piano primo due uffici, n. 1 sala riunioni, n. 1 bagno con antibagno, ripostiglio, raggiungibili da scala interna e magazzino interno/esterno condiviso con la _____ locatrice.

2.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cologno al Serio (BG) è emerso che il capannone è stato realizzato in forza di:

- Concessione Edilizia per opere minori, prot. gen. n. 96/11224, n. 1996/8148 prot. U.T. rilasciata in data 12.03.1997 per formazione recinzione;
- Concessione Edilizia con contributo n. 60/2001 del 12.10.2001 per costruzione capannone artigianale ad uso deposito edile, uffici e abitazione;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 09.12.2002 prot. n. 16467 per variante alla CE 060/2001 del 12.10.2001 – PE 10157-2002;

- fine lavori in data 20.04.2003;
- richiesta di Licenza d'uso del 21.06.2003 per costruzione nuovo capannone artigianale all'interno del PL 13 ad uso deposito edile, uffici e abitazione (CE 60/2001 del 12.10.2001 e DIA 02/10157 del 09.12.2002);
- autorizzazione all'installazione di impianto privato di distribuzione carburante prot. 7193 del 29.05.2003;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 20.01.2007 PE 11382 per le opere di completamento della recinzione, formazione accessi e pavimentazione.

Dal confronto tra lo "stato di progetto" dichiarato nell'ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 03.07.2024, sono emerse le seguenti difformità edilizie e catastali:

- realizzazione di soppalco fisso con struttura in ferro, tamponamenti in muratura e relativa scala in ferro, con locale deposito a piano terra e locale ufficio al piano primo, dotato di impianti, della dimensione di mt 7,65x7,65 circa,



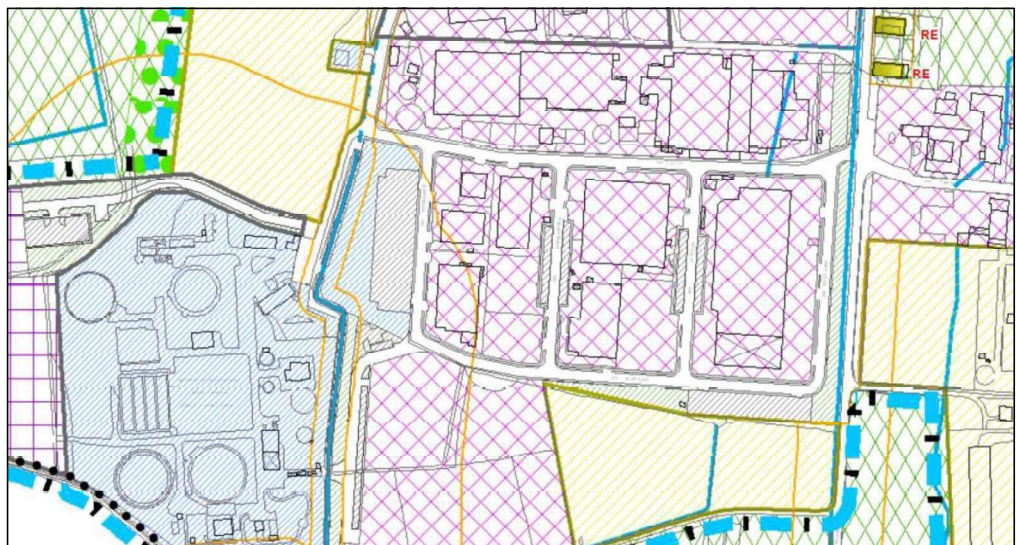
- realizzazione tettoia a copertura dell'impianto carburante, non dichiarata nella relativa pratica edilizia,
- la diversa distribuzione degli uffici al piano terra, con spostamento delle pareti divisorie, la diversa posizione della porta di ingresso al piano primo,







- si segnala la presenza di un secondo soppalco mobile in ferro con relativa scala, ancorato alla struttura principale, si veda la seguente fotografia:



Pertanto dovrà essere presentata idonea pratica edilizia in sanatoria relativamente alla distribuzione dei locali interni (uffici), andrà verificata la possibilità di sanatoria dei soppalchi oppure gli stessi dovranno essere rimossi e lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato in conformità a quanto autorizzato nell'ultima pratica edilizia.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Cologno al Serio in Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva, art. 29 delle NTA del Piano delle Regole.



SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	
Città storica	
	pr 25 Nuclei storici
	pr 25 Edifici isolati di valore storico ambientale
Città consolidata	
	pr 26 Città consolidata: prevalentemente residenziali ad alta densità
	pr 27 Città consolidata: prevalentemente residenziali a media densità
	pr 28 Città consolidata: prevalentemente commerciale e terziaria
	pr 29 Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva

Art. 29 NTA, dati:

Indici e parametri

Indice privato = 0,8 mq/mq Sf

Rc 60% Sf

H = 12 metri; possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio e per la realizzazione di interventi inerenti le telecomunicazioni.

Se ricompresi fra gli "ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale", in caso di manifestazione di disponibilità al coordinamento locale di servizi aziendali ed all'esistenza di azioni aziendali di welfare, conseguente alla manifestazione di interesse promossa dall'amministrazione comunale a seguito dello studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui all'art. 8bis comma 1 della lr 12/05, è ammesso, mediante acquisizione di diritti edificatori pari alla metà, un incremento del dell'indice privato fino al 40%, e non sono in detto indice computati i seguenti utilizzi:

- coworking (fino ad un massimo di 200 mq)
- usi associativi per i dipendenti
- spazi dedicati alla formazione
- ristorazione e mensa
- rimessaggio di biciclette e servizi ad esse connesse (riparazioni, spogliatoi, ecc...)

Gli usi di cui al comma precedente non richiedono oneri di urbanizzazione.

Verde ecologico privato 1/16 della Sf 1 albero ogni 30 mq

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr I I

Qualora l'intervento risulti compreso fra quelli descritti all'art. 3 del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 (invarianza idraulica ed idrologica) dovrà essere prodotta dimostrazione del rispetto dei requisiti previsti dal citato regolamento.

Gli uffici amministrativi e tecnici che:

- a) concorrono allo svolgimento dell'attività produttiva;
- b) risultano inseriti nel lay-out dell'attività lavorativa ovvero non risultano ubicati in ambienti separati o in essi non vengano svolte dell'attività di commercializzazione all'ingrosso della produzione;
- c) non svolgono attività legate alla gestione amministrativa dell'attività industriale;
- d) non vengano utilizzati per: uffici tecnici di progettazione, di ricerca, etc.;

sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori della zona artigianale, mentre le superfici ad ufficio non rispondenti a tali tipologie e caratteristiche, sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori previsti per la destinazione direzionale/commerciale.

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle Norme Tecniche del Piano.

2.5 La provenienza

Atto di compravendita del 19.07.1996 nr. 26992 Repertorio Notaio Stefania Russo di Ugnano, trascritto, a Bergamo, in data 25.07.1996 ai n.ri 23509/17612.

2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Al momento del trasferimento detti beni risultano gravati da:

- **Convenzione** nn. 9170/6795 del 23.03.1993 (atto del 10.03.1993 n. 22189 Repertorio Notaio Stefania Russo di Ugnano);

a favore:

contro: '

per attuazione piano di lottizzazione;

- **Servitù** nn. 15384/11113 del 25.05.1994 (atto del 20.05.1994 n. 78449 Repertorio Notaio Alberto Pezzoli di Treviglio);

a favore: "ENEL – SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE IN ROMA";

contro:

servitù per collocare, mantenere ed esercitare apparecchiature elettriche nella cabina.

Alla data del 08.07.2024 i beni risultano gravati da:

- **Convenzione** nn. 32754/24796 del 7.11.1996 (scrittura privata autenticata del 24.10.1996 n. 27289 Repertorio Notaio Stefania Russo di Ugnano);

a favore/contro: '

- convenzione per la realizzazione reciproca delle future costruzioni in aderenza e contiguità tra loro al confine delle rispettive proprietà, come previsto dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Cologno al Serio;

- grava limitatamente agli originari mappali 7202 e 7212 del Catasto Terreni;

- grava anche beni del coobbligato;

- **Ipoteca volontaria** nn. 11793/1911 del 14.03.2018 (atto del 6.03.2018 n. 59510 Repertorio Notaio Stefania Russo di Ugnano);

a favore: '

con sede in

contro: "EDIL MOVA – SRL";

somma iscritta:

somma capitale

scadenza anni 10.

- **Ipoteca volontaria** nn. 4815/586 del 27.01.2023 (atto del 19.01.2023 n. 65871 Repertorio

Notaio Stefania Russo di Urganano);

a favore:

con sede in

contro: "EDIL MOVA – S.R.L.";

somma iscritta:

somma capitale

scadenza anni

2.7 La descrizione

Trattasi di porzione di capannone artigianale con uffici e appartamento al piano primo, posta in zona produttiva situata a sud dell'abitato di Cologno al Serio (BG), con accesso da Via Piemonte angolo Via Marche.

mapp. 8042 sub. 1: piano terra, bene comune non censibile, consistente in area cortilizia con accessi al piazzale;

mapp. 8042 sub. 2: piano terra, porzione di capannone ad uso deposito, con ingresso e uffici nell'angolo sud-est della proprietà;

mapp. 8042 sub. 3: piano primo, appartamento per il custode, soprastante la zona uffici, composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno ripostiglio e due camere da letto con balcone.

Caratteristiche costruttive e impianti

Struttura prefabbricata con tetto in tegoloni anch'essi prefabbricati, copertura in lamiera grecata e lucernari, tamponamenti in pannelli prefabbricati.

Tramezzatura in prismi di calcestruzzo e laterizio.

Impianto elettrico di tipologia industriale nel capannone.

Impianto elettrico, idrico-sanitario di tipo civile nella zona uffici e nell'appartamento.

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori in alluminio nella zona uffici e nell'appartamento.

Pavimenti e rivestimenti della zona uffici e dell'appartamento in ceramica.

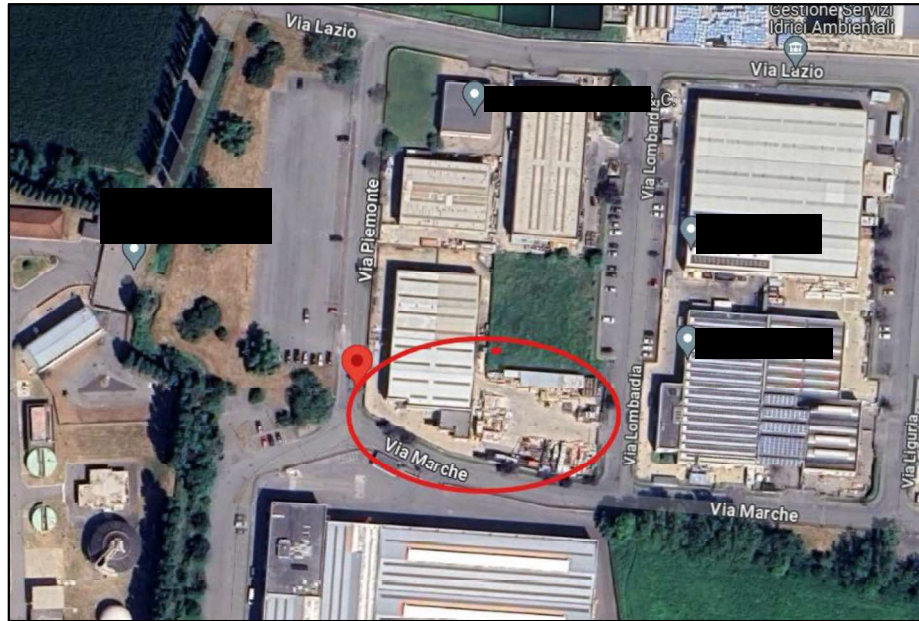
Pavimento di tipo industriale nel deposito.

Portoni sezionali in alluminio e serramenti a nastro in ferro e vetro singolo nel capannone.

Per la zona uffici e appartamento serramenti in alluminio con vetro doppio.

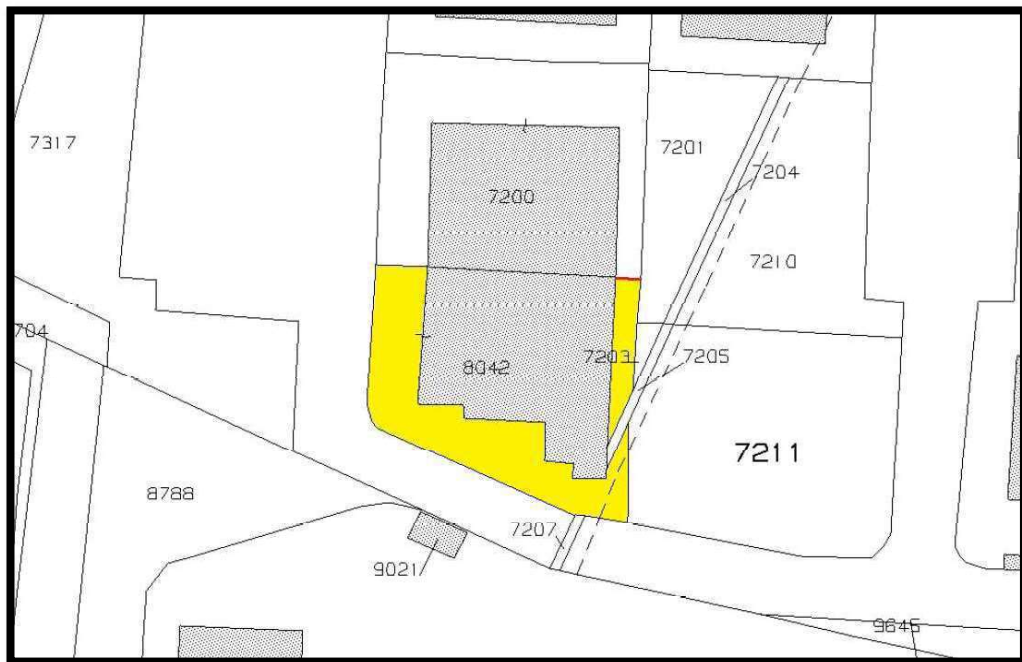
Dichiarazioni di conformità impianti: PRESENTI

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA

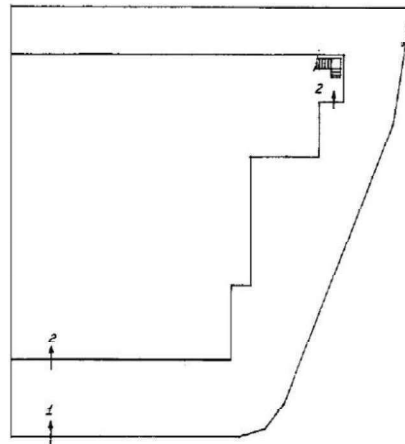


L'estratto di mappa non rappresenta correttamente il confine della proprietà, nello specifico il confine lato nord-est con il mapp. 7200 (linea in colore rosso).

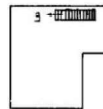
ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 10/06/2024 - n. T77753 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	
Compilato da: Arnoldi Valter Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 3036			
Comune di Cologno Al Serio		Protocollo n. 000114526 del 17/04/2003	
Sezione: Foglio: 17	Particella: 8042	Tipo Mappale n. 38452 del 10/02/2003	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 10/06/2024 - n. T77753 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/06/2024 - Comune di COLOGNO AL SERIO(CS94) - < Foglio 17 Particella 8042 >

ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/06/2024
Ora: 10:25:21
Numero Pratica: T77757
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
COLOGNO AL SERIO		17	8042	38452	10/02/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA PIEMONTE		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE ACCESSI PIAZZALE
2	VIA PIEMONTE	SN	T			DEPOSITO, UFFICI
3	VIA PIEMONTE	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Visura telematica

SCHEDA CATASTALE FOGLIO 17 MAPP. 8042 SUB. 2

Data: 10/06/2024 - n. T90243 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollata n. 000114926 del 17/04/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio Via Piemonte civ. SN	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 17 Particella: 8042 Subalterno: 2	Compilata da: Arnoldi Valter	N. 3036
	Isritto all'albo: Geometri	
Scheda n. 1	Scala 1:500	Prov. Bergamo

DEPOSITO
H. 6.50 mq

PIANTA PIANO TERRA

VIA PIEMONTE n. SN Piano I

Ultima planimetria in atti

Data: 10/06/2024 - n. T90243 - Richiedente:

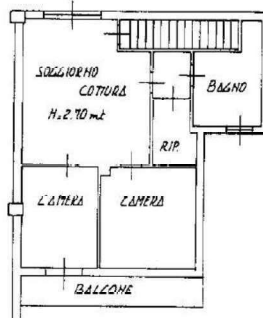
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

SCHEDA CATASTALE FOGLIO 17 MAPP. 8042 SUB. 3

Data: 10/06/2024 - n. T90245 - Richiedente: MCHRR75P64H916V

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo</p>	Dichiarazione protocollo n. 000114526 del 17/04/2003 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio Via Piemonte civ. SN	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 17 Particella: 8042 Subalterno: 3	Compilata da: Arnoldi Valter Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo

Scheda n. 1 Scala 1:200



Pianta Piano Primo



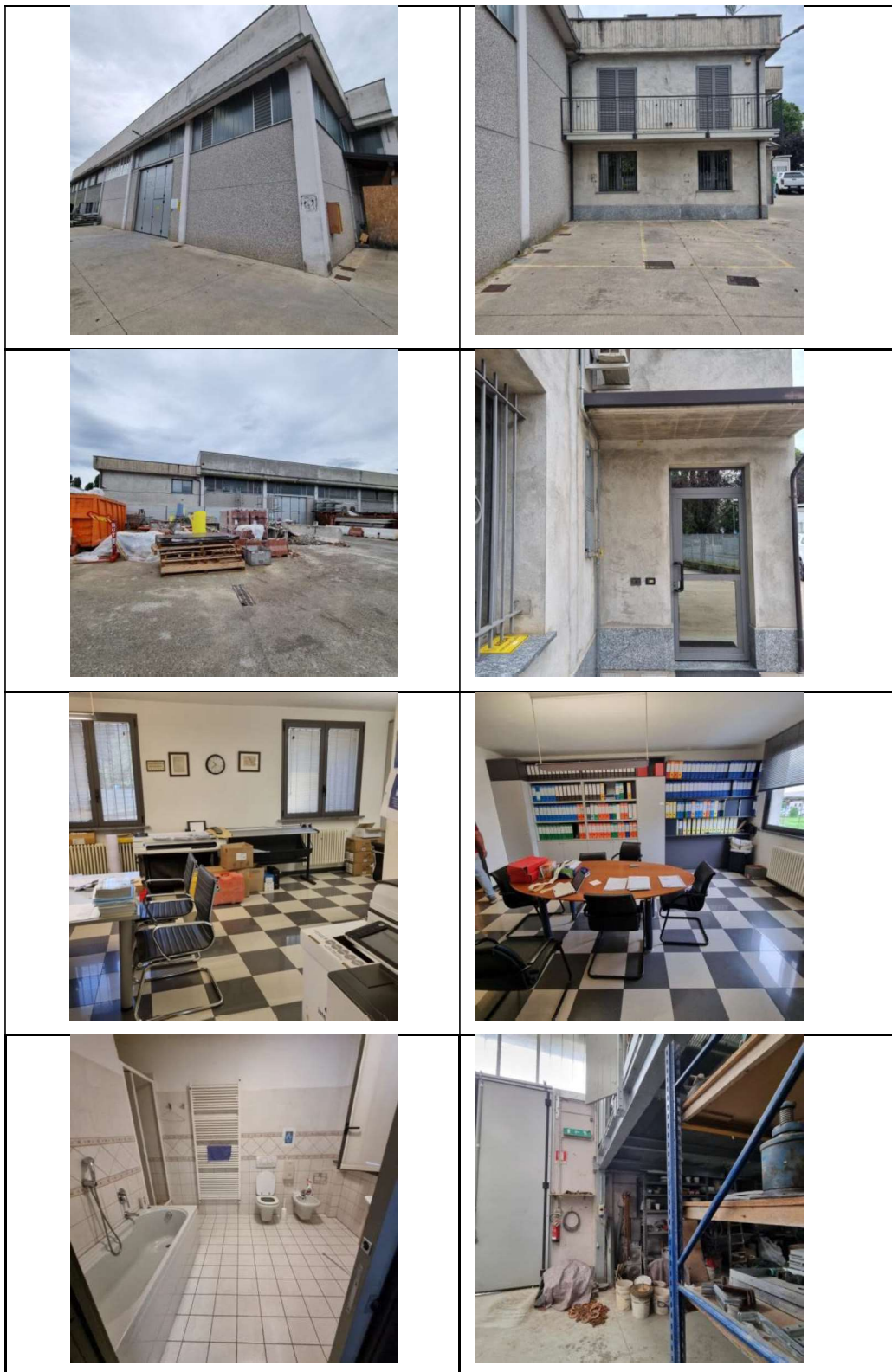
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/06/2024 - Comune di COLOGNO AL SERIO (C394) - < Foglio 17 - Particella 8042 - Subalterno 3 >
 VIA PIEMONTE n. SN Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 10/06/2024 - n. T90245 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Documentazione fotografica



2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie di progetto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Viene applicato il valore unitario €/mq rilevato per la destinazione principale CAPANNONE TIPICO, mentre i locali cosiddetti "accessori" sono sempre da considerare di compendio all'attività (ad esempio gli uffici e l'appartamento posto al piano primo che non possono essere scissi dal deposito stesso).

Destinazione	Coeff.
Aree scoperte (secondo i criteri adottati dall'Agenzia delle Entrate)	0,10
Porticati	0,30
Superficie principale	1,00
Locali tecnologici	0,70
Spazi accessori, servizi e spogliatoi	0,90
Uffici all'interno del sito produttivo	1,50
Appartamento in complesso produttivo	1,50
Tettoia strutturale in cemento armato	0,50
Tettoia in carpenteria metallica	0,40

Inoltre vengono applicati i seguenti coefficienti relativi allo stato d'uso:

Coeff. stato d'uso	
Ottimo	1,10
Buono	1,00
Buono da adeguare	0,90
Discreto	0,80
Discreto da adeguare	0,70
Mediocre	0,60
Pessimo	0,50

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito Borsino immobiliare.it – ZONA RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE: capannoni tipici valore min €/mq 250,00, valore max €/mq 442,00;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: BERGAMO							
Comune: COLOGNO AL SERIO							
Fascia/zona: Extraurbana/REstante%20PARTE%20DEL%20TERRITORIO%20COMUNALE							
Codice zona: R1							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione:							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	350	650	L	2	4	N
Laboratori	Normale	400	610	L	2	3,6	N

Considerato lo stato attuale di conservazione e manutenzione delle u.i., viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione lotto	Sup. mq	Coeff. destinazione	Coeff. stato	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Deposito/magazzino piano terra (dati di progetto)	705,22	1,00	1,00	705,22	400,00	282.088,00
Uffici, appartamento (dati di progetto)	160,42	1,50	1,00	240,63	400,00	96.252,00
Balcone appartamento del custode (8,40 x 0,30)	2,52 <i>ragg.</i>	1,50	1,00	3,78	400,00	1.512,00
Area esclusiva (dati di progetto)	635,57	0,10	1,00	63,56	400,00	25.424,00
Sommano €						405.276,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) -15%- € 60.791,40

Spese per di sanatoria edilizia, da verificare con l'Ufficio Tecnico comunale, comprese spese tecniche, oneri comunali, spese istruttorie, sanzione, diritti vari, costi catastali per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, oneri derivanti dalla necessità di collaudi, adeguamento impianti, costi per la rimozione dei soppalchi in caso di non sanabilità ed ogni altro onere anche se non espressamente indicato.....- € 20.000,00

Il valore arrotondato della quota 1/1 dei beni in capo alla Società è pari a € **324.500,00** (euro trecentoventiquattromilacinquecento/00).

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al

netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.

3 TERRENI EDIFICABILI SITI IN COMUNE DI COLOGNO AL SERIO (BG)

3.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di terreni edificabili a destinazione artigianale-produttiva siti in Comune di Cologno al Serio (BG), identificati catastalmente a CT **foglio 9**:

- **mappale 7203**, qualità SEM IRR ARB, classe 2, di are 0.40, RD € 0,32, RA € 0,34;
- **mappale 7205**, destinazione REL ACQ ES, di are 0.30;
- **mappale 7211**, qualità SEM IRR ARB, classe 2, di are 14.19, RD € 11,36, RA € 12,09.

3.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 7203: mapp. 7201, mapp. 7205, mapp. 8042,
- mapp. 7205: mapp. 7204, mapp. 7211, mapp. 8042, mapp. 7203,
- mapp. 7211: mapp. 7210, mapp. 7311, mapp. 8042, mapp. 7205.

3.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'u.i. risultano occupate in parte dalla ██████████
██████████ in forza di contratto di locazione diverso dall'uso abitativo, sottoscritto in data 28.03.2020, registrato a Treviglio (BG) in data 11.04.2020 al n. di prot. 20041136232315252 (invio telematico).

Durata contratto anni 6 dal 01.04.2020 al 31.03.2025 con tacito rinnovo per ulteriori anni 6.

Canone di locazione annuo € 12.000,00+ IVA.

Il contratto di locazione riguarda i seguenti locali: al piano primo due uffici, n. 1 sala riunioni, n. 1 bagno con antibagno, ripostiglio, raggiungibili da scala interna e magazzino interno/esterno condiviso con la Società locatrice.

3.4 Notizie urbanistiche

In data 15.07.2024 è stato richiesto al Comune di Cologno al Serio il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di stima.

Di seguito il Certificato rilasciato in data 16.07.2024.



COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

Provincia di Bergamo
Via Rocca 2/A - 24055 COLOGNO AL SERIO
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
Tel. 035/4183501 int. 3 - fax 035/890445
Indirizzo web: www.comune.colognoalserio.bg.it
email: ediliziaprivata@comune.colognoalserio.bg.it

Servizio EdiliziaPrivata-SUE/SUAP - Urbanistica

Codice URB/2024/00034/CDU

Protocollo come da mail

Marca da bollo n. 01230276242670 annullata dal richiedente

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

Vista la richiesta presentata da Micheli Roberta in data 15/07/2024, protocollo 2024/0013134.

Visto l'art. 18 della Legge 28.02.1985, n. 47, come sostituito dall'art. 30 del DPR 06.06.2001, n. 380.

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
Visti gli artt. 50 e 54 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267;
Visto il Regolamento Edilizio comunale vigente;
Visti gli atti depositati presso gli uffici comunali;

Visto il PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 20.05.2008, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 53 del 29.10.2008 e n. 54 del 30.10.2008 e pubblicato sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 51 del 17.12.2008, così come sotto rettificato e modificato:

- ⇒ Variante parziale al PGT adottata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 34 del 13.09.2010, inerente la Variante al Piano di Governo del Territorio ex art. 13 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. – Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi - pubblicata sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 40 del 6 ottobre 2010, approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 4 del 26.01.2011 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 21 del 25 maggio 2011;
- ⇒ Variante del PGT adottata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 66 del 27.11.2012, inerente la Variante del Piano di Governo del Territorio ex Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. – Piano delle Regole e Piano dei Servizi, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 3 del 16 gennaio 2013, approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 12 del 12.04.2013 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 19 giugno 2013.
- ⇒ Rettifiche al PGT:
 - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 13.03.2015, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 20 del 13.05.2015.

COMUNE DI COLOGNO AL SERIO - c_c894 - REG_UFFICIALE - 0013341 - Uscita - 18/07/2024 - 09:33

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 28.04.2016, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 23 del 08.06.2016.
- ⇒ Proroga di validità del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio:
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 05.02.2018.
- ⇒ Variante del PGT - Documenti di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi - adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 05.06.2020, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 17.06.2020, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 30.10.2020, e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 53 del 30 dicembre 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 VIGENTE

Variante parziale al PGT approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 48 del 30.10.2020 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 53 del 30 dicembre 2020

Comune Cologno al Serio Foglio 9 Particella 7203

PIANO DELLE REGOLE

AZZONAMENTO

Città consolidata: Prevalentemente artigianale e produttiva (totale)

- NTA - Piano delle Regole - Art 29

AMBITI DI RIGENERAZIONE

Ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale - Art. 8 comma 2 lettera e quinquies della l.r. 12/2005 (totale)

- NTA - Schede di ambito - Art. 3

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Classe 3c1 - 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni (totale)

- NTA - Piano delle Regole - Art 53
- NTA - Piano delle Regole - Art 53

PERICOLOSTÀ SISMICA

Classe di pericolosità sismica - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi (totale)

Comune Cologno al Serio Foglio 9 Particella 7205

PIANO DELLE REGOLE

AZZONAMENTO

Città consolidata: Prevalentemente artigianale e produttiva (totale)

- NTA - Piano delle Regole - Art 29

AMBITI DI RIGENERAZIONE

Ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale - Art. 8 comma 2 lettera e quinquies della l.r. 12/2005 (totale)

- NTA - Schede di ambito - Art. 3

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

COMUNE DI COLOGNO AL SERIO - c_e894 - REG_UFFICIALE - 0013341 - Uscita - 18/07/2024 - 09:33

Classe 3c1 - 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni (totale)

- NTA - Piano delle Regole - Art 53
- NTA - Piano delle Regole - Art 53

PERICOLOSTÀ SISMICA

Classe di pericolosità sismica - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi (totale)

RISPETTO DEPURATORE

Fascia di rispetto del depuratore (parziale)

- NTA - Piano delle Regole - Art 36

Comune Cologno al Serio Foglio 9 Particella 7211

PIANO DELLE REGOLE

AZZONAMENTO

Viabilità esistente (parziale)

- NTA - Piano dei Servizi - Sez 1.4
- NTA - Piano dei Servizi - Articolo ps17
- NTA - Piano dei Servizi - Articolo ps18
- NTA - Piano dei Servizi - Articolo ps20

Città consolidata: Prevalentemente artigianale e produttiva (parziale)

- NTA - Piano delle Regole - Art 29

AMBITI DI RIGENERAZIONE

Ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale - Art. 8 comma 2 lettera e quinquies della l.r. 12/2005 (totale)

- NTA - Schede di ambito - Art. 3

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Classe 3c1 - 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni (totale)

- NTA - Piano delle Regole - Art 53
- NTA - Piano delle Regole - Art 53

PERICOLOSTÀ SISMICA

Classe di pericolosità sismica - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi (totale)

Quanto sopra fatto salvo:

- migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra mappa catastale ed il Piano di Governo del Territorio redatto sulla base dell'aerofotogrammetria;
- l'esistenza di eventuali vincoli d'asservimento volumetrico, di non edificazione, di pertinenza o altro, che possono interessare in tutto o in parte l'area oggetto del presente certificato e che possono escludere o limitare l'edificazione dell'area stessa;
- le prescrizioni e le limitazioni del Regolamento Edilizio e del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole e delle NTA del PGT.

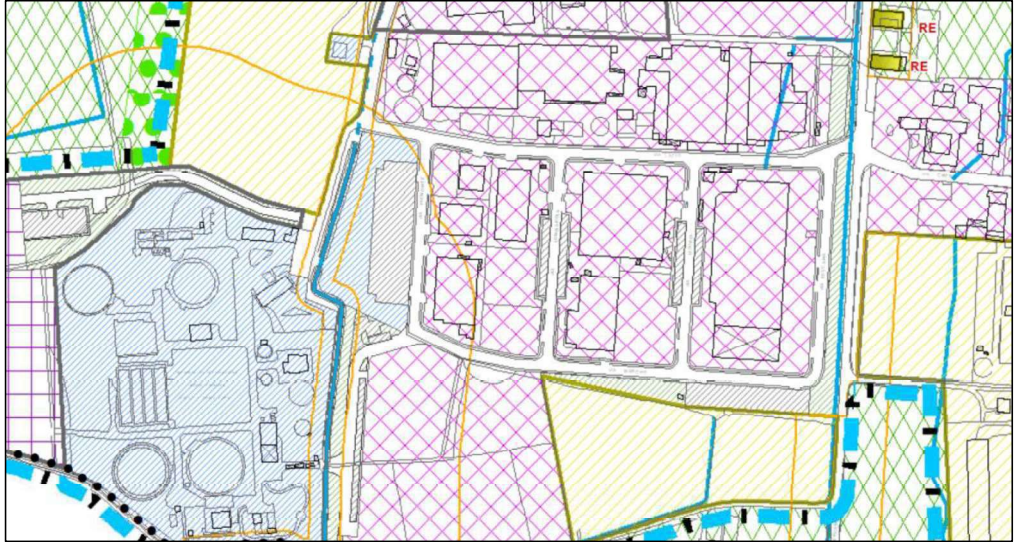
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ai sensi del DPR 445/2000 e s.m.i..







Si rilascia il presente certificato in carta legale per usi consentiti dalla legge.

Cologno al Serio, li 16 luglio 2024

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
GESTIONE DEL TERRITORIO**

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Cologno al Serio in Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva, art. 29 delle NTA del Piano delle Regole.



SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	
Città storica	
	pr 25 Nuclei storici
	pr 25 Edifici isolati di valore storico ambientale
Città consolidata	
	pr 26 Città consolidata: prevalentemente residenziali ad alta densità
	pr 27 Città consolidata: prevalentemente residenziali a media densità
	pr 28 Città consolidata: prevalentemente commerciale e terziaria
	pr 29 Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva

Art. 29 NTA, dati:

Indici e parametri

Indice privato = 0,8 mq/mq Sf

Rc 60% Sf

H = 12 metri; possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio e per la realizzazione di interventi inerenti le telecomunicazioni.

Se ricompresi fra gli "ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale", in caso di manifestazione di disponibilità al coordinamento locale di servizi aziendali ed all'esistenza di azioni aziendali di welfare, conseguente alla manifestazione di interesse promossa dall'amministrazione comunale a seguito dello studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui all'art. 8bis comma 1 della l.r. 12/05, è ammesso, mediante acquisizione di diritti edificatori pari alla metà, un incremento del dell'indice privato fino al 40%, e non sono in detto indice computati i seguenti utilizzi:

- coworking (fino ad un massimo di 200 mq)
- usi associativi per i dipendenti
- spazi dedicati alla formazione
- ristorazione e mensa
- rimessaggio di biciclette e servizi ad esse connesse (riparazioni, spogliatoi, ecc...)

Gli usi di cui al comma precedente non richiedono oneri di urbanizzazione.

Verde ecologico privato 1/16 della Sf l albero ogni 30 mq

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr I I

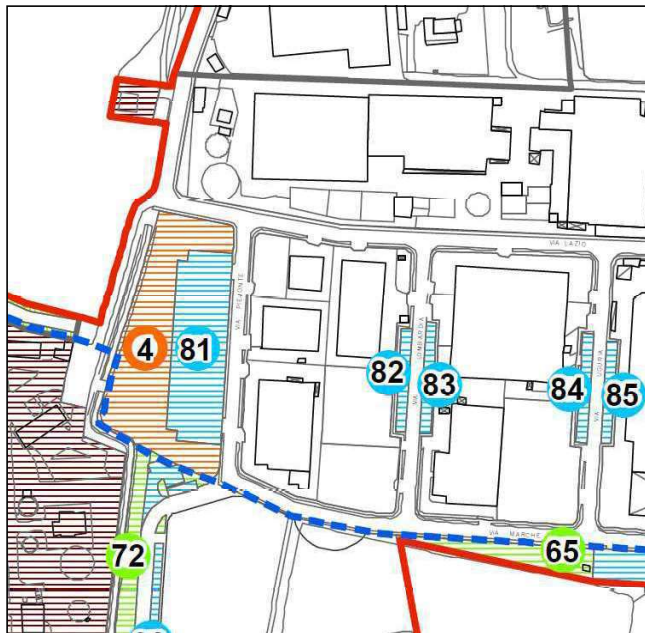
Qualora l'intervento risulti compreso fra quelli descritti all'art. 3 del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 (invarianza idraulica ed idrologica) dovrà essere prodotta dimostrazione del rispetto dei requisiti previsti dal citato regolamento.

Gli uffici amministrativi e tecnici che:

- a) concorrono allo svolgimento dell'attività produttiva;
- b) risultano inseriti nel lay-out dell'attività lavorativa ovvero non risultano ubicati in ambienti separati o in essi non vengano svolte dell'attività di commercializzazione all'ingrosso della produzione;
- c) non svolgono attività legate alla gestione amministrativa dell'attività industriale;
- d) non vengano utilizzati per uffici tecnici di progettazione, di ricerca, etc.;

sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori della zona artigianale, mentre le superfici ad ufficio non rispondenti a tali tipologie e caratteristiche, sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori previsti per la destinazione direzionale/commerciale.

Stralcio Tavola Piano dei Servizi:



Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle Norme Tecniche del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

3.5 La provenienza

Atto di compravendita del 26.09.2006 nr. 42884 Repertorio Notaio Stefania Russo di Urgnano, trascritto a Bergamo, in data 6.10.2006 ai n.ri 61070/35840.

3.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Al momento del trasferimento detti beni risultavano gravati da:

- **Convenzione** nn. 9170/6795 del 23.03.1993 (atto del 10.03.1993 n. 22189 Repertorio Notaio Stefania Russo di Ugnano);

a favore:

contro:

per attuazione piano di lottizzazione;

- **Servitù** nn. 15384/11113 del 25.05.1994 (atto del 20.05.1994 n. 78449 Repertorio Notaio Alberto Pezzoli di Treviglio);

a favore: "ENEL - SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE IN ROMA";

contro:

servitù per collocare, mantenere ed esercire apparecchiature elettriche nella cabina.

Alla data del 08.07.2024 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria** nn. 297/66 del 2.01.2017 (atto del 22.12.2016 n. 57924 Repertorio Notaio Stefania Russo di Ugnano);

a favore:

con sede in

contro: "EDIL MOVA – S.R.L.";

somma iscritta:

somma capitale

scadenza anni

- **Ipoteca volontaria** nn. 4815/586 del 27.01.2023 (atto del 19.01.2023 n. 65871 Repertorio Notaio Stefania Russo di Ugnano);

a favore:

con sede

contro: "EDIL MOVA – S.R.L.";

somma iscritta:

somma capitale

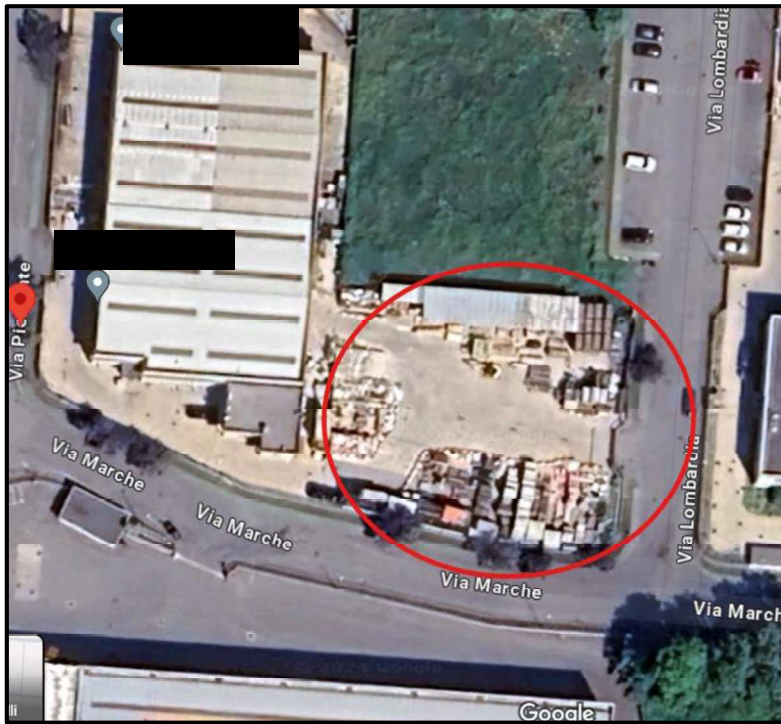
scadenza anni

3.7 La descrizione

Trattasi di lotto di terreno edificabile a carattere artigianale della superficie complessiva di mq 1.489,00: ad oggi l'area viene utilizzata come piazzale per il deposito di materiale edile.

Secondo gli indici dell'attuale strumento urbanistico è possibile la realizzazione di un capannone della superficie complessiva di mq 1.191,00 con una superficie coperta di mq 893,00 circa ed un'altezza massima di mt. 12,00.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



Documentazione fotografica**3.8 La ricerca del più probabile valore di mercato**

L'esperto stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi. Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti per i terreni con caratteristiche simili. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata traendo informazioni dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate- Sez. Territorio di Bergamo. Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Cologno al Serio (BG) – Determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato.

Valutazione del lotto

Descrizione lotto	Sup. catastale mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Terreni mappali 7203, 7205, 7211	1.489,00	110,00	163.790,00
Sommano €			163.790,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) -15%- € 24.568,50

Il valore arrotondato della quota 1/1 dei beni in capo alla Società è pari a € 139.300,00 (euro centotrentanovemilatrecento/00).

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.

4 APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI VERDELLO (BG)

4.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di appartamento sito in Verdello (BG) Via Gaetano Donizetti n. 21, identificato catastalmente al NCEU, **foglio 9:**

- **mappale 39/705**, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, RC Euro 227,24.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare è correttamente rappresentato dalla planimetria catastale presente in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Bergamo.

L'estratto di mappa catastale risulta essere inesatto (posizione fabbricato).

4.2 Confini

In unico corpo, da nord in senso orario: mapp. 29, mapp. 30, mapp. 45, a.u.i. (in banca dati non è presente alcun elaborato planimetrico).

4.3 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano occupate dal Sig. _____ in forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 03.06.2019.

Durata contratto anni 4 dal 22.06.2019 al 21.06.2023 con tacito rinnovo per ulteriori anni 4.

Canone di locazione annuo € 5.160,00.

4.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Verdello è emerso che il fabbricato, edificato ante 1° settembre 1967, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato oggetto di:

- Licenza edilizia n. 308/1968 rilasciata in data 07.08.1970 prot. 1339 inerente i lavori di "Sistemazione di porzione di fabbricato consistente in n. 5 locali ad uso abitazione" – pratica non più disponibile alla consultazione (dichiarazione rilasciata dal Comune di Verdello);
- Autorizzazione n. 339/1991 rilasciata in data 08.03.1991 inerente la "Richiesta di autorizzazione edilizia concernente la posa di un serramento presso l'immobile sito in via

Donizetti n. 21 – pratica non più disponibile alla consultazione (dichiarazione rilasciata dal Comune di Verdello);

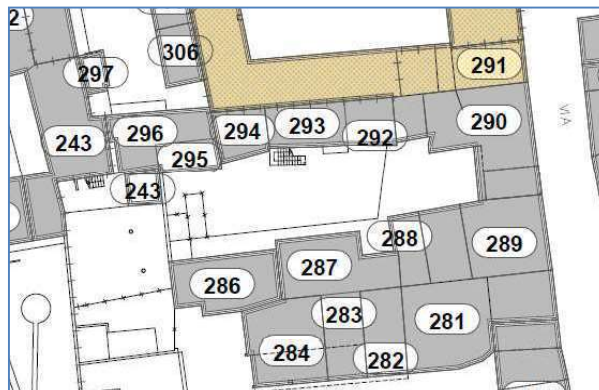
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria presentata in data 06.12.2023 prot. 12143 relativamente i lavori di “modifiche interne ed esterne effettuate all’unità immobiliare individuata al foglio 9 particella 39 sub. 705”.

Dal confronto tra lo “stato di progetto” dichiarato nell’ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione dei sopralluoghi effettuati, non sono emerse difformità edilizie.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente PGT di Verdello, aggiornato alla Variante n. 3, in Ambiti di impianto storico - A, art.10 delle NTA del Piano delle Regole del PGT (v. sottostante stralcio Tav. 3 VAR3 – Uso del suolo e ambiti normativi progetto).



Stralcio



Stralcio Legenda:

SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE

A	AMBITI DI IMPIANTO STORICO – A
B1	AMBITI DA CONSOLIDARE – B1
B2	AMBITI DA RIQUALIFICARE – B2
AT	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A.
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN FASE DI ATTUAZIONE –C
	NUCLEI RURALI PER I QUALI SONO AMMESSE ANCHE DESTINAZIONI RESIDENZIALI E RICETTIVE
D1	AMBITI DA DESTINARE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE DI TIPO PRODUTTIVO
D2	AMBITI DA DESTINARE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVE, TERZIARIE

P.G.T. - PIANO DELLE REGOLE -
SCHEDE NORMA DEGLI EDIFICI COMPRESI NEGLI AMBITI DI IMPIANTO STORICO

EDIFICIO N° via Donizetti
n° 21

293

N. famiglie N. attività insediate
 N. piani fuori terra

Produttive	<input type="checkbox"/>
Commerciali	<input type="checkbox"/>
Direzionali	<input type="checkbox"/>

Terreno edificato Terreno libero
 Rif. Catastali foglio 9 Mappali 39-40

Proprietà

<input checked="" type="checkbox"/> Privata
<input type="checkbox"/> Pubblica
<input type="checkbox"/> Mista

Vincolo

<input type="checkbox"/> Ambientale
<input type="checkbox"/> Monumentale
<input checked="" type="checkbox"/> Nessuno

Dotazione di posteggi

<input type="checkbox"/> In box
<input type="checkbox"/> In autorimessa
<input type="checkbox"/> All'aperto
<input type="checkbox"/> Spazi impropri

Destinazione d'uso di spazi ineditati limitrofi

<input type="checkbox"/> Di servizio
<input type="checkbox"/> Parcheggio
<input type="checkbox"/> Orto o giardino
<input checked="" type="checkbox"/> Cortile

Stato di fatto

<input type="checkbox"/> Condizione originale
<input checked="" type="checkbox"/> Risanamento parziale
<input type="checkbox"/> Restauro
<input type="checkbox"/> Demolizione totale

Valori architettonici e ambientali

<input type="checkbox"/> Portali o contorni in pietra
<input type="checkbox"/> Loggiati ad archi e colonne
<input type="checkbox"/> Ballatoi
<input type="checkbox"/> Decorazioni in facciata
<input type="checkbox"/> Muratura in pietra
<input type="checkbox"/> Muratura in mattoni
<input type="checkbox"/> Copertura a falde inclinate
<input type="checkbox"/> Copertura piana
<input checked="" type="checkbox"/> Manto di copertura in coppi
<input type="checkbox"/> Manto di copertura con altro materiale
<input type="checkbox"/> Abbaini e/o lucernari
<input checked="" type="checkbox"/> Struttura di copertura in legno

Infrastrutture in dotazione

<input type="checkbox"/> Strada asfaltata
<input type="checkbox"/> Strada sterrata
<input checked="" type="checkbox"/> Fognatura
<input checked="" type="checkbox"/> Acquedotto
<input checked="" type="checkbox"/> Elettricità
<input checked="" type="checkbox"/> Gas metano
<input type="checkbox"/> Illuminazione pubblica
<input type="checkbox"/> Telefono
<input type="checkbox"/> Servizi igienici interni
<input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento
<input type="checkbox"/> Posto auto

Titolo di godimento


<input checked="" type="checkbox"/> Affitto
<input type="checkbox"/> Proprietà singola
<input type="checkbox"/> Proprietà frazionata
<input type="checkbox"/> Altri titoli
<input type="checkbox"/> Proprietà enti pubblici
<input type="checkbox"/> Proprietà enti privati

Caratteri tipologici

<input type="checkbox"/> Corpo semplice
<input checked="" type="checkbox"/> Corpo a cortina
<input type="checkbox"/> Scala esterna
<input checked="" type="checkbox"/> Scala per più alloggi
<input type="checkbox"/> Distribuzione orizzontale collettiva

Materiali e caratteristiche

<input type="checkbox"/> Lastricato
<input checked="" type="checkbox"/> Cemento
<input type="checkbox"/> Terra battuta
<input type="checkbox"/> Ghiaia
<input type="checkbox"/> Acciottolato



Destinazioni d'uso		Materiali dei serramenti				
<input checked="" type="checkbox"/>	Fabbricato residenziale in uso	<input checked="" type="checkbox"/>	Legno			
<input type="checkbox"/>	Fabbricato residenziale dismesso	<input type="checkbox"/>	Ferro			
<input type="checkbox"/>	Fabbricato agricolo in uso	<input checked="" type="checkbox"/>	Diversi			
<input type="checkbox"/>	Fabbricato agricolo dismesso		Colore: marrone, bronzo			
<input type="checkbox"/>	Fabbricato con funzioni miste	Balconi e aggetti				
<input type="checkbox"/>	Fabbricato a destinazione ricettiva	<input type="checkbox"/>	Pietra			
<input type="checkbox"/>	Fabbricato produttivo in uso	<input checked="" type="checkbox"/>	Calcestruzzo			
<input type="checkbox"/>	Fabbricato produttivo dismesso	<input type="checkbox"/>	legno			
<input type="checkbox"/>	Fabbricato commerciale in uso	<input type="checkbox"/>	altro			
<input type="checkbox"/>	Fabbricato commerciale dismesso					
<input type="checkbox"/>	Fabbricato con altre funzioni					
Materiali dei serramenti						
		pessimo	insuffic.	suffic.	buono	ottimo
Coperture						
Faociate						
Parti comuni						
Soletta piano terra						
Solette altri piani						
Umidità muratura						
Struttura						
Caratteristiche del lotto in mq.						
Superficie coperta	39+533,50=572,50					
Superficie del lotto	920,00					
Spazi inediticati	347,50					
Rapporto di copertura	82,22%					
Mappatura del fabbricato						
Sup. di pavim. mq.	117,00					
Altezza tot. m.	9,40					
Voluma mq	367,00					
N° unità immobiliari	3,00					
N° piani fuori terra	3,00					
N° piani interrati e seminterrati						
Corpo		Interventi edilizi ed utilizzi ammessi				
<input checked="" type="checkbox"/>	Interventi frazionati	<input checked="" type="checkbox"/>	Mutamento di utilizzo	<input checked="" type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria: restauro / risanamento	
				<input type="checkbox"/>	Manutenzione straordinaria	
				<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione edilizia	
Prescrizioni relative all'intervento ed all'utilizzo ammesso						
.....						
Note						

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

4.5 La provenienza

Atto di compravendita del 19.04.1990 nr. 37244 Repertorio Notaio Marco Valerio Franco di Bergamo, trascritto a Bergamo, in data 8.05.1990 ai n.ri 14689/10978.

4.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 08.07.2024 i beni risultano essere gravati da: NESSUN GRAVAME.

4.7 La descrizione

Trattasi di appartamento distribuito su due livelli e così composto: a piano terra soggiorno/cottura, ripostiglio (non collegato ai vani principali), al piano primo disimpegno, due camere da letto, bagno e porzione di balcone esclusivo. I piani sono collegati sia da scala interna che da scala esterna comune.

Serramenti in legno (in mediocre stato di conservazione).

Pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Balcone con ringhiera in legno.

Impianti: impianto elettrico, idrosanitario, termoautonomo con caloriferi.

Si evidenzia la presenza di mufte a soffitto nelle camere da letto.

A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



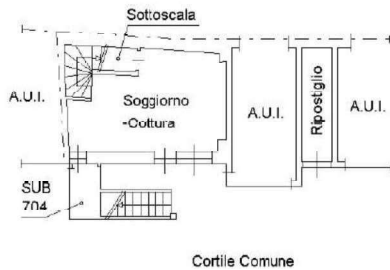
L'estratto di mappa non risulta essere corretto: l'u.i. non fa parte del fabbricato indicato con la particella ma è pozione della particella 40.

SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 9 MAPPALE 39 SUB. 705

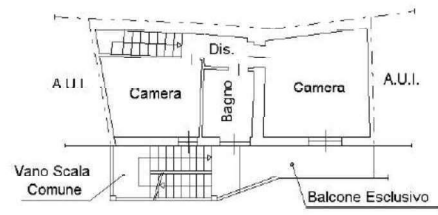
Data: 10/06/2024 - n. T90247 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollob n. BG0288529 del 14/09/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Verdello	
	Via Gaetano Donizetti	civ. 21
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Arnoldi Valter	
Foglio: 9	Isoritto all'albo:	
Particella: 39	Geometri	
Subalterno: 705	Prov. Bergamo	N. 3036

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANTA PIANO TERRA H=mt.2.82



PIANTA PIANO PRIMO H=mt.2.93



Ultima planimetria in atti

Data: 10/06/2024 - n. T90247 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210X297) - Formato stampa richiesto: A4(210X297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/06/2024 - Comune di VERDELLO(U753) -< Foglio 9 - Particella 39 - Subalterno 705 >
VIA GAETANO DONIZETTI In. 21 Piano T-1

Documentazione fotografica

	
La vista esterna	Il passaggio dalla strada
	
La zona giorno	La zona notte
	
Il bagno	Il balcone

4.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici desunte dalla planimetria catastale e controllate a campione sul posto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

Descrizione	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragg. mq
Appartamento	69,70	1,00	69,70
Ripostiglio	6,00	0,50	3,00
Balcone	6,00	0,30	1,80
<i>Sommano mq</i>			<i>74,50</i>

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti web specializzati (abitazioni in stabili di 2° fascia valore min €/mq 864,00 – valore max €/mq 914,00);
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2023 – Semestre 2 – Zona B1 Centrale.

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: BERGAMO							
Comune: VERDELLO							
Fascia zona: Centrale/CENTRO%20URBANO							
Codice zona: B1							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	4,4	5,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	970	L	4,1	5,4	N
Box	Normale	530	670	L	2	3	N
Ville e Villini	Normale	1150	1350	L	5	7,4	N

Inoltre vengono applicati i seguenti coefficienti relativi allo stato d'uso:

Coeff. stato d'uso	
Ottimo	1,10
Buono	1,00
Buono da adeguare	0,90
Discreto	0,80
Discreto da adeguare	0,70
Mediocre	0,60
Pessimo	0,50

Considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare, descritte nel capitolo DESCRIZIONE, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. ragg. mq	Coeff. per lo stato di conservazione dell'u.i.	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Abitazione	74,50	0,70	800,00	41.720,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti etc) -15%- € 6.258,00

Valore di stima arrotondato €..... € **35.500,00**

(euro trentacinquemilacinquecento/00).

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.

5 I BENI MOBILI

5.1 L'individuazione

La catalogazione che segue costituisce di fatto, l'esatta e reale rappresentazione di tutti i beni mobili rinvenuti presso il capannone di Cologno al Serio (BG) a disposizione della Liquidazione Giudiziale per la vendita.

Ai beni mobili di proprietà presso l'abitazione di Verdello (BG), costituenti di fatto l'arredo completo dell'appartamento, non viene attribuito alcun valore, considerate le caratteristiche ed il mediocre stato di conservazione.

5.2 La descrizione





I beni rinvenuti a Cologno al Serio (BG) consistono sostanzialmente in attrezzature normalmente utilizzate dalle imprese edili.


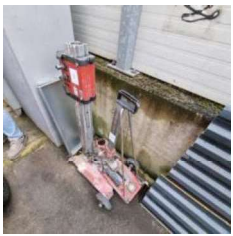
5.3 Il criterio di valutazione e valorizzazione

Presupposto fondamentale di ogni valutazione è la scelta preliminare della soluzione metodologica più appropriata in funzione dello scopo della valutazione e della realtà specifica del bene che ne è oggetto. L'obiettivo è quello quindi di esprimere una possibile valutazione in merito e di merito dei beni a supporto dell'attività in essere. Il più probabile valore dei beni nella disponibilità della Liquidazione è stato assunto con il criterio del "valore di liquidazione" e calcolato in funzione di parametri mercantili abituali e noti, riferiti al mercato dell'usato di specie, tenendo in considerazione lo stato di usura, di conservazione, di manutenzione e, soprattutto, di usabilità, della mancanza di garanzia per vizi del bene venduto etc.

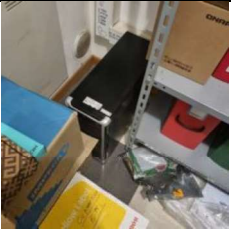

5.4 L'elenco dei beni inventariati presso l'immobile di Cologno al Serio (BG)

A seguire l'elenco dei beni inventariati con l'indicazione dei valori attribuiti in funzione dello stato di conservazione rilevato e della commerciabilità.

ID	FOTO	LOTTO	LOCALE	DESCRIZIONE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €	
001		1	ESTERNO	LOTTO ATTREZZATURA/MATERIALE EDILE COMPOSTO DA:		5.200,00	
001			ESTERNO	N. 1 TAGLIASFALTO HUSQVARNA			
001			ESTERNO	N. 1 PULISCI PANNELLI PAOLETTA			
001			ESTERNO	N. 1 VENTOSA AD ARIA			
001			ESTERNO	N. 1 BETONIERA 380V			
001			ESTERNO	N. 1 BETONIERA 220V			
001			ESTERNO	N. 1 CASSONE BUTTI 1000 LT			
001				ESTERNO	N. 1 ARGANO BETA CON CASTELLETTO		
001				ESTERNO	N. 1 BANCALE TUBI OLEODINAMICI		
001				ESTERNO	N. 1 SCALA GETTO PILASTRI		
001				ESTERNO	N. 1 SCALA A COMPASSO		
001				ESTERNO	N. 1 SCALA RETTILINEA		
001				ESTERNO	N. 1 CESTA PUNTELLI		
001				ESTERNO	N. 10 PANNELLONI FARESIN 300X100 E N. 4 150X100		
001				ESTERNO	N. 2 CISTERNE GASOLIO 220 LT		
001				ESTERNO	N. 1 CISTERNA GASOLIO 430 LT		
001				ESTERNO	N. 1 PIEGAFERRO ELETTRICA		
001				ESTERNO	N. 1 CIRCOLARE 220V		
001				ESTERNO	N. 1 GENERATORE MOSA 12000, 220V		
001				ESTERNO	N. 3 FARI		
001	ESTERNO	N. 1 TAGLIAPIASTRELLE					
001	ESTERNO	N. 7 SEDIE					
001	ESTERNO	VARIE FASCE E CATENE PER SOLLEVAMENTO					
001	ESTERNO	N. 2 CARRIOLE					
001	ESTERNO	N. 2 IDROPULITRICI					
001	ESTERNO	BANCALE CON QUADRI ELETTRICI E CAVI PER CANTIERE					
001	ESTERNO	LINEA VITA PROVVISORIA					
003	ESTERNO	MOTOSCOPIA NON FUNZIONANTE CON CARICABATTERIA					
001	ESTERNO	COMPRESSORE 100 LT					
001	ESTERNO	N. 1 BANCALE TUBI INNOCENTI					
001	ESTERNO	N. 1 BETONIERA MESCOLONE					
001	ESTERNO	N. 2 CAVALLETTI LASER					
001	ESTERNO	N. 1 SALDATRICE PER TUBI IN PEAD					
001	ESTERNO	N. 1 ALLINEATORE PER SALDATRICE PEAD					
001	ESTERNO	N. 1 PISTOLA RIVETTI					
001	ESTERNO	N. 1 TAGLIERINA PER ZOCCOLINI					
001	ESTERNO	N. 1 STUFETTA A BIOMETANO					
001	ESTERNO	N. 1 FLESSIBILE A CAVO					
001	ESTERNO	N. 2 MARTELLO 7 KG DEMOLITORE					

ID	FOTO	LOTTO	LOCALE	DESCRIZIONE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
001			ESTERNO	N. 2 PISTOLE HILTI PER RESINA		
001			ESTERNO	N. 1 AVVITATORE DEWALT		
001			ESTERNO	N. 1 MOTORE PER BETONIERA MESCOLONE		
001			ESTERNO	N. 15 LAMPEGGIANTI		
001			ESTERNO	N. 1 LASER SPECTRA		
001			ESTERNO	N. 1 SALDATRICE AD ELETTRODO		
001			ESTERNO	N. 1 FARETTO CON TREPPIEDE		
001			ESTERNO	N. 1 SPARACHIODI		
001			ESTERNO	N. 1 TAGLIERINA A NASTRO PER FERRO		
001			ESTERNO	N. 1 MISCELATORE		
001			ESTERNO	TUBI ARIA CAMION		
001			ESTERNO	N. 1 FLEX BATTERIA		
001			ESTERNO	N. 2 TRAPANI HILTI TE2 M		
001			ESTERNO	N. 1 CIRCOLARE 380V		
001			ESTERNO	N. 1 TAGLIERINA PER MARMO		
001			ESTERNO	N. 1 BANCALE TRAVI DOKA 390		
001			ESTERNO	N. 2 PLINTI PORTAPALO		
001			ESTERNO	N. 20 PANNELLONI 300X100		
001			ESTERNO	TUBI MACERIE CON BICCHIERE IN FERRO		
001			ESTERNO	VARI CARTELLI STRADALI		
001			ESTERNO	N. 20 PANNELLI RECINZIONE ORSOGRIL		
001			ESTERNO	N. 2 TETTOIE IN FERRO		
001			ESTERNO	N. 1 CANCELLO DA CANTIERE A DUE ANTE		
001			ESTERNO	N. 1 COPPIA DI RAMPE		
001			ESTERNO	BANCALE DI TUBI PER FOGNATURA		
001			ESTERNO	N. 3 PASSERELLE IN ALLUMINIO		
001			ESTERNO	N. 1 CASSONE IN FERRO CON MORSE PER PANNELLONI		
002		2	ESTERNO	COMPRESSORE ATLAS COPCO XAS 56	500,00	500,00
004		3	ESTERNO	CAROTATRICE HILTI DD 200 CON BASE	1.000,00	1.000,00
005		4	ESTERNO	CAROTATRICE HILTI DD 100 CON BASE	400,00	400,00

ID	FOTO	LOTTO	LOCALE	DESCRIZIONE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
006		5	ESTERNO	MOTOSCOPIA PER MINIPALA CANGINI	250,00	250,00
007		6	ESTERNO	BARACCA DOPPIA UNITA CON TETTO CON CONDIZIONATORI	3.000,00	3.000,00
008		7	ESTERNO	BAGNO DA CANTIERE DOPPIO	1.000,00	1.000,00
009		8	CAPANNONE	MULETTO LINDE E20 - CONTRATTO DI NOLEGGIO A SG COSTRUZIONI	1.800,00	1.800,00
010		9	SALA RIUNIONI	Sala riunioni composta da: ARMADIATA COMPLETA CON MOBILETTI AD ANTE, LIBRERIE CIRCA 560 CM SU MISURA, TAVOLO RIUNIONI OVALE, N. 6 SEDIE FISSE IN SIMILPELLE, MOBILETTO TRE ANTE IN LAMINATO COLOR LEGNO	520,00	520,00
011		10	UFFICIO	Ufficio composto da: MOBILE COLOR LEGNO, CON ANTE, VETRINE, CASSETTI E 4 RIPIANI A GIORNO, SCRIVANIA IN VETRO A C CON GAMBE IN LEGNO, DUE SEDIE FISSE IN PLASTICA, SEDIA DIREZIONALE IN TESSUTO TRAFORATO	200,00	200,00
012		11	UFFICIO	Ufficio composto da: ARMADIATA 16 ANTE IN LAMINATO COLOR GRIGIO CON SERRATURE, ARMADIATA 4 ANTE IN LAMINATO DI COLORE GRIGIO CON SERRATURE	300,00	300,00

ID	FOTO	LOTTO	LOCALE	DESCRIZIONE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
013		12	ANTIBAGNO E SERVER	N. 3 SCAFFALINI IN FERRO A 2 MONTANTI E SEI RIPIANI	50,00	50,00
014		13	UFFICIO	Lotto macchine elettriche ed elettroniche: FAX BROTHER FAX-2840, PC LG, SERVER HP PROLIANT ML310E GEN8, GRUPPO DI CONTINUITA' HP TI1500G3 UPS, MONITOR HANNS G, MUTIFUNZIONE RICOH SPC252, STAMPANTE EPSON WF-2510	220,00	220,00
Sommano €					14.440,00	

5.5 L'elenco dei beni presso l'immobile di Verdello (BG)

Per i beni rinvenuti presso l'appartamento di Verdello, considerate le scarse caratteristiche qualitative, lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di commerciabilità, viene attribuito un valore pari a € 0,00 e si consiglia la cessione unitamente all'immobile.

6 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, attesta che il valore delle proprietà immobiliari e mobiliari nella disponibilità della Liquidazione ammonta a:

Beni immobili

Lotto 1

Capannone, uffici e appartamento a Cologno al Serio (BG)	€ 324.500,00
Terreni edificabili a Cologno al Serio (BG)	€ 139.300,00
sommano	€ 463.800,00

Lotto 2

Appartamento di Verdello (BG), compresi i beni mobili	€ 35.500,00
---	-------------

Beni mobili

Beni mobili rinvenuti presso il capannone di Cologno al Serio (BG)	€ 14.440,00
--	-------------

per un totale complessivo di € 513.740,00 (euro cinquecentotredicimilasettecento-quaranta/00).

Paladina, 6 settembre 2024

L'Esperto incaricato

The image shows a handwritten signature on the left and a circular stamp on the right. The stamp contains the text "STRA-OM" and is crossed out with a diagonal line.