

02

PERIZIA ESTIMATIVA

IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE (D/8)

sito in Via Giuseppe Garibaldi n. 47
Comune di Ponte San Pietro

di proprietà della società

COOPERATIVA LEGLER

Data Valutazione: 10 Luglio 2018



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it



CERTIFICATO DI PERIZIA

Data del Rapporto	10 Luglio 2018
Destinatario	COOPERATIVA LEGLER Via Giuseppe Garibaldi n. 47 24036 PONTE SAN PIETRO (BG) – Italia Partita IVA 00217820166
Proprietà	COOPERATIVA LEGLER – SOCIETA' COOPERATIVA
Descrizione dell'Oggetto di Valutazione	Complesso immobiliare avente destinazione commerciale con annessi spazi aventi funzione di magazzino/deposito e unità immobiliari a destinazione residenziale, sito in Via G. Garibaldi n. 47 – Ponte San Pietro (BG); alla data della redazione della presente perizia l'immobile risultava utilizzato per l'esercizio dell'attività aziendale inerente la vendita al dettaglio di generi alimentari e prodotti tessili e di abbigliamento.
Incarico	Conferito in data 02 maggio 2018, dal Dott. Roberto Baroni in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Coop. Legler. Le richieste contenute nel disciplinare d'incarico in ordine ai temi di valutazione, risultano essere le seguenti: <ul style="list-style-type: none">- individuazione del valore di mercato del bene in un'ottica liquidatoria;- previsione del valore di vendita del bene in caso di esecuzione di asta a seguito di procedura di cui all'art. 107 della Legge Fallimentare;- determinazione del canone di locazione dell'immobile;- determinazione dei costi necessari per:<ul style="list-style-type: none">a) smantellamento delle attrezzature e dei beni mobili presenti all'interno dell'immobileb) trasporto delle attrezzature e dei beni mobili in deposito o in diverso punto venditac) allestimento e montaggio delle attrezzature e dei beni mobili in diverso punto vendita
Assunzioni, Limitazioni e Presupposti di Valutazione	A base e supporto della presente relazione peritale, abbiamo assunto tutte le informazioni e la documentazione tecnica ed amministrativa fornitaci dalla Cooperativa Legler; documentazione successivamente da noi verificata a seguito di accesso e presa visione degli atti depositati presso gli uffici degli enti interessati (Comuni, Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, ecc.).



CERTIFICATO DI PERIZIA

Assunzioni, Limitazioni e Presupposti di Valutazione

Le attività di verifica della documentazione tecnico/amministrativa e i sopralluoghi effettuati sul bene, hanno consentito di individuare e accertare i coefficienti e i parametri tecnici ed economici da assumere come fondamento per le analisi che hanno portato alla determinazione del suo valore.

Il presupposto di valutazione del bene è quello dell'individuazione del suo valore in caso di vendita liquidatoria.

Per quanto attiene alle limitazioni, si evidenzia che:

- la valutazione ha riguardato esclusivamente i beni immobili di proprietà della Cooperativa;
- le verifiche tecniche hanno riguardato la conformità edilizia, urbanistica e catastale dei beni, non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:
 - all'esistenza di ipoteche, gravami e/o servitù di qualsiasi genere che ne possano limitare la commerciabilità.
 - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni in materia antincendio e antisismica.
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi dell'edificio.
- la valutazione ha altresì come presupposto l'assenza di una garanzia per eventuali vizi e difetti dell'immobile.

Qualifiche del Valutatore

Lo scrivente Dott. Arch. Danilo Salvoni, è iscritto dall'anno 1998 all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, nella Categoria "Immobili e Impianti Industriali".

Ha inoltre in essere incarichi continuativi con importanti istituzioni finanziarie, bancarie e assicurative in materia di valutazione di asset industriali.

Nell'ambito delle succitate funzioni/incarichi, ha acquisito una ventennale esperienza nella valutazione di immobili industriali/commerciali, impianti e macchinari asserviti ad attività industriali di diverso genere.

Dichiara pertanto di possedere le qualifiche, le capacità e le conoscenze necessarie per potere effettuare in modo completo, competente ed esaustivo l'incarico conferitogli.



CERTIFICATO DI PERIZIA

Indipendenza

Lo scrivente non ha mai precedentemente eseguito valutazioni inerenti l'attività o i beni della Cooperativa Legler o di sue società controllate e/o controllanti, ne ha interessi presenti o futuri derivanti dall'espletamento del presente incarico.

Altresì non ha in essere contratti di consulenza con altre società o competitor del settore in cui opera la Cooperativa Legler.

In ragione di quanto sopra esposto, attesta e dichiara, ai sensi della vigente legislazione in materia, che non sussistono ragioni di incompatibilità né di potenziale conflitto di interessi per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

Reliance

Il presente rapporto di valutazione è stato prodotto esclusivamente per necessità riferibili alla Cooperativa Legler, si declinano pertanto responsabilità in relazione all'utilizzo dei contenuti dello stesso o di sue parti nei confronti di terzi.

Pubblicazione

Il presente rapporto di valutazione non può essere pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo, né integralmente né in parte, senza la nostra preventiva approvazione e quella della proprietà.

Bergamo, lì 10 luglio 2018

Il Valutatore



La presente perizia è stata redatta ad uso esclusivo della COOPERATIVA LEGLER, in piena conformità ed ottemperanza ai contenuti di cui al contratto di incarico sottoscritto in data 02 maggio 2018.

La perizia è stata fornita sul presupposto che sarà utilizzata esclusivamente dalla COOPERATIVA LEGLER e che nessun altro soggetto terzo potrà farvi affidamento (Reliance), a meno che non in possesso della nostra autorizzazione scritta.



RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, in accettazione dell'incarico conferitogli in data 02 maggio 2018 dalla Cooperativa Legler, disponeva l'inizio delle operazioni peritali effettuando i dovuti sopralluoghi sui beni immobili siti in Via Giuseppe Garibaldi n. 47 – Comune di Ponte San Pietro.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni immobili oggetto di accertamento;
- effettuare i dovuti rilievi strumentali degli immobili;
- verificarne la conformità edilizia ed urbanistica;
- verificarne la conformità 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 ipotizzata (liquidatoria).

Stante la natura del mandato conferitomi, al fine di effettuare le opportune verifiche in ordine alla conformità edilizia ed architettonica dei beni, ho richiesto ed eseguito 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 il cespite immobiliare oggetto della presente relazione peritale, risulta così allibrato:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Ponte San Pietro (BG) – piena proprietà

1. immobile a destinazione commerciale/deposito sito in Via G. Garibaldi n. 47, catastalmente identificato al:

foglio 6 mappali n. 285 sub. 1, 409, 697 e 994 sub. 1 Categoria D/8;

2. immobili a destinazione residenziale sito in Via G. Garibaldi n. 47, catastalmente identificato al:

foglio 6 mappale n. 285 sub. 5 Categoria A/4;

foglio 6 mappale n. 285 sub. 6 Categoria A/4;

foglio 6 mappale n. 285 sub. 7 Categoria A/4;

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
- 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
- 2.5 determinazione canone di locazione
- 2.6 determinazione dei costi di smantellamento e riallestimento

3) RIEPILOGO.

4) ALLEGATI.

- 4.1 documentazione fotografica
- 4.2 planimetrie e visure catastali
- 4.3 planimetrie di rilievo
- 4.4 provvedimenti abilitativi
- 4.5 atto di provenienza

Comune di Ponte San Pietro (BG), immobile a destinazione commerciale con annesso magazzino e unità immobiliari a destinazione residenziale sito in Via Giuseppe Garibaldi n. 47, catastalmente identificato al fg. 6, mappale n. 285 sub. 1, 409, 697, 994 sub. 1, 285 sub. 5, 6 e 7.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il complesso immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via Giuseppe Garibaldi, all'interno del perimetro del centro storico del Comune di Ponte San Pietro; l'area di allocazione del complesso l'immobile è completamente urbanizzata e risulta dotata dei principali servizi di interesse pubblico.

Nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare, sono presenti numerose attività commerciali di vicinato.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Ponte San Pietro, il presente complesso immobiliare risulta catastalmente identificato nel seguente modo:

- | | | | | |
|------------|--|---------------|------------|------------|
| - foglio 6 | mappale 285 sub. 1, 409, 697, 994 sub. 1 | Categoria D/8 | Rendita €. | 38.970,00; |
| - foglio 6 | mappale 285 sub. 5 | Categoria A/4 | Rendita €. | 232,41; |
| - foglio 6 | mappale 285 sub. 6 | Categoria A/4 | Rendita €. | 284,05; |
| - foglio 6 | mappale 285 sub. 7 | Categoria A/4 | Rendita €. | 284,05; |

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a:

* Cooperativa Legler s.r.l., con sede in Via G. Garibaldi n. 47 – Ponte San Pietro - C.F. 00217820166

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza 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.

Nello specifico, si rileva che l'immobile oggetto di trattazione è pervenuto in proprietà alla Cooperativa Legler in forza di atto di fusione di società del 17.11.1995 a firma Notaio Dott. Attilio Nossa – rep. n. 59352 e racc. n. 18357; con succitato atto l'Immobiliare Lema s.r.l., a seguito di fusione nella Cooperativa Legler, conferiva a quest'ultima i beni immobili siti in Via G. Garibaldi n. 47 - Comune di Ponte San Pietro, così catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 6 mappale n. 258 sub. 1, 409, 697, 994 sub. 1, 285 sub. 5, 6 e 7.

1.4 - Descrizione del bene: il complesso immobiliare risulta costituito dall'edificio principale a destinazione commerciale sviluppatosi su tre piani di cui uno interrato, da un altro edificio con destinazione deposito e da un ulteriore edificio inutilizzato in cattivo stato di manutenzione, composto da un locale deposito al piano terra e da tre appartamenti ai piani superiori; completa la proprietà l'area pertinenziale esterna destinata a parcheggio.

Il complesso immobiliare risulta originariamente edificato prima del 1967, successivamente è stato interessato da un articolata serie di provvedimenti abilitativi succedutesi negli anni in ragione delle esigenze dell'attività esercitata.

Nello specifico di ogni edificio costituente il complesso immobiliare, si evidenzia che l'articolazione è la seguente:

Edificio principale destinato all'attività di vendita di generi alimentari e prodotti tessili

Suddetto edificio si sviluppa su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato; al piano interrato si trovano una serie di locali tecnici, gli spogliatoi con annessi servizi igienici e un piccolo deposito.

Al piano terra si trova la principale superficie di vendita divisa tra generi alimentari e prodotti tessili, vi trovano allocazione anche dei locali tecnici e/o celle frigorifere; delle scale interne e un ascensore consentono il collegamento con il primo piano destinato alla vendita dei prodotti tessili e in cui trova allocazione anche una zona uffici.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che in generale sono di qualità corrente, nello specifico i serramenti sono in alluminio, le pavimentazioni della zona vendita dei generi alimentari sono costituite da piastrelle in klinker di valori colori, quelle della zona vendita dei prodotti tessili in laminato ligneo e nella zona uffici la pavimentazione è costituita da vecchie piastrelle in seminato di marmo, mentre nei locali al piano interrato la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres di colore chiaro.

Le pareti sono intonacate con malta a base cementizia successivamente tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco; i soffitti del piano terra e primo sono controsoffittati con pannelli di gesso al fine di consentire e occultare il passaggio delle reti impiantistiche.

Il bene, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, è in buono stato di conservazione e l'analisi delle parti impiantistiche, confermata dalle relative certificazioni di conformità agli atti della società, consente di attestarne la piena regolarità e funzionalità anche in relazione alla vigente normativa e legislazione in materia.

Edificio destinato a deposito merci

Suddetto edificio è allocato nel lato a sud del complesso immobiliare, risulta costituito da un capannone a maglia rettangolare con copertura a quattro archi in laterizio forato.

All'interno il fabbricato risulta suddiviso in quattro parti principali con funzione di deposito (di cui una anche soppalcata), oltre a una serie di locali tecnici e un locale destinato a cabina elettrica.

L'edificio è datato e le sue caratteristiche e finiture sono di qualità scadente, nello specifico le partizioni interne sono realizzate in blocchi di calcestruzzo grezzo non intonacato, la pavimentazione è in battuto di cemento e i serramenti sono in ferro.

Per suddetto edificio non è stata reperita la documentazione inerente la conformità delle parti impiantistiche, segnalando comunque che in occasione del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.

Edificio denominato ex Scuderie

Suddetto edificio è allocato nel lato nord del complesso immobiliare, risulta costituito da un edificio a maglia regolare edificato negli anni 50, che risulta così composto:

- piano terra, suddiviso in tre piccoli magazzini oltre al vano scala di collegamento ai piani superiori
- piano primo, trovano posto due unità immobiliari aventi destinazione residenziale da ristrutturare
- piano secondo, vi è un'altra un'altra unità immobiliare a destinazione residenziale da ristrutturare.

Si segnala che nel corso dell'anno 2011 sono stati installati due impianti fotovoltaici, uno in copertura e l'altro in facciata aventi rispettivamente potenza pari a 24,84 Kw e 44,16 Kw.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Ponte San Pietro, adottato con Delibera di C.C. n. 46 del 28.11.2015 e successivamente approvato con Delibera di C.C. n. 42 del 30.07.2016, ha individuato e ricompreso l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "Sistema terziario e del commercio" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 5.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

Nello specifico, di seguito e per estratto si riporta quanto prescritto dall'art. 5.3, in particolare modo per quanto attiene alle destinazioni d'uso.

Sistema terziario e del commercio

Il sistema terziario del commercio comprende le attività commerciali presenti sul territorio comunale, incluse anche, dove esplicitamente indicato, medie superfici commerciali, centri commerciali, e magazzini connessi; le strutture per lo spettacolo, l'intrattenimento e lo sport; le attrezzature ricettive quali alberghi, ristoranti, bar e simili con relativi servizi integrati.

Destinazione d'uso principale: attività commerciali, anche medie e grandi superfici commerciali, dove esplicitamente indicato, centri commerciali, e magazzini connessi, secondo le definizioni di cui alla legislazione vigente; strutture per lo spettacolo, l'intrattenimento e lo sport; attrezzature ricettive quali alberghi, ristoranti, bar e simili con relativi servizi integrati.

Destinazione d'uso complementare: attività terziarie, direzionali; artigianato di servizio, attività paracommerciali; commercio di vicinato cinematografi, teatri, attività per congressi e simili, locali di svago e attività per il tempo libero; attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative; servizi pubblici e privati; attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona: attività di produzione industriale; le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001 depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa; depositi di materiali a cielo aperto; destinazione residenziale ordinaria; attività di cash&carry e commercio all'ingrosso; attività agricole e di allevamento degli animali.

Nelle zone classificate dal Piano delle Regole come zona commerciale sono consentiti i completamenti dei lotti ineditati e per i fabbricati esistenti la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi, nei limiti e nelle quantità fissate dalle norme di piano.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla verifica del reperimento delle aree per servizi necessarie computando separatamente le diverse funzioni insediate e il relativo fabbisogno di servizi.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Ponte San Pietro, risultano depositati:

- * Concessione Edilizia n. 92/91 prot. n. 6295 del 18.10.1991 (*ristrutturazione immobile principale*)
- * Concessione Edilizia n. 34/93 prot. n. 13078 del 16.03.1993 (*variante alla C.E. n. 92/91*)
- * Certificato di Agibilità pratica n. 92/91 e 34/93 rilasciato in data 20.05.1994.
- * Permesso di Costruire in Sanatoria n. 11/2009 del 04.06.2009 (*sanatoria per opere interne edificio principale*)
- * Denuncia Inizio Attività n. 57/2009 del 08.06.2009 (*adeguamento impianti tecnologici*);
- * Denuncia Inizio Attività n. 68/2009 del 07.07.2009 (*variante alla DIA n. 57/2009*);
- * Denuncia Inizio Attività n. 85/2009 del 10.08.2009 (*isolamenti, rifacimento copertura e imp.to fotovoltaico*)

- * Denuncia Inizio Attività n. 73/2010 del 04.11.2010 (*installazione pilomat area parcheggio*)
- * Denuncia Inizio Attività n. 04/2013 del 27.02.2013 (*variante alla DIA n. 85/2009 adeguamento imp. antincendio*)
- * Denuncia Inizio Attività n. 21/2013 del 22.05.2013 (*sistemazione aree esterne*)
- * Denuncia Inizio Attività n. 17/2014 del 28.05.2014 (*variante alla DIA n. 21/2013*)
- * Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 28/2012 del 12.10.2012 (*edificio ex Scuderie, sistemazione copertura e posa linee vita*)
- * Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 07/2013 del 14.03.2013 (*manutenzione straordinaria copertura e posa linee vita*)

Il complesso immobiliare risulta sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

1.6 – Descrizione delle difformità edilizie e catastali: le attività di sopralluogo e di rilievo dei locali del complesso immobiliare, effettuate sulla scorta dei vari provvedimenti abilitativi e delle planimetrie catastali, hanno consentito di appurare che sussistono le seguenti difformità:

- * *edilizio urbanistiche* - rispetto ai provvedimenti abilitativi, risultano presenti leggere difformità soprattutto al piano interrato dell'edificio principale.
- * *catastali* - La situazione catastale non è aggiornata e pertanto non conforme con lo stato di fatto e con i provvedimenti abilitativi; si evidenzia la necessità di effettuare un dettagliato rilievo delle aree esterne al fine di conformare le stesse alla situazione reale.

Lo scrivente perito, vuole comunque evidenziare che trattasi di piccole difformità sia edilizie che catastali che possono facilmente essere regolarizzate presentando apposite richieste agli enti interessati (Comune di Ponte San Pietro e Agenzia del Territorio).

I costi professionali e gli oneri da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale del presente cespite immobiliare, sono così stimabili:

- | | | |
|---|----|----------|
| a) presentazione di idonea provvedimento abilitativo al Comune di Ponte S. Pietro | €. | 3.600,00 |
| b) presentazione nuove schede per adeguamento catastale e rettifica aree esterne | €. | 2.000,00 |
| c) pratica rettifica catastale aree esterne | €. | 3.200,00 |
| d) redazione attestazioni di prestazione energetica edifici | €. | 2.500,00 |
| e) diritti di segreteria, oneri, spese varie correlate alle pratiche di cui sopra | €. | 2.000,00 |

per un totale complessivo di **€. 13.200,00** oltre IVA di legge.

1.7 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate misurazioni a campione dei vari locali costituenti il cespite immobiliare; 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
------	-------	--------------	------------	----------	------------------

FABBRICATO PRINCIPALE COMMERCIALE

285/409/697/994	<i>terra</i>	commerciale	mq. 1.502,34	1,00	mq. 1.502,34
		locali accessori	mq. 42,81	0,50	mq. 21,41
		vani scale/montacarichi	mq. 83,18	0,25	mq. 20,80
		intercapedine	mq. 42,63	0,10	mq. 4,26
285/409/697/994	<i>primo</i>	commerciale	mq. 1.361,63	0,90	mq. 1.225,47
		uffici	mq. 110,29	1,00	mq. 110,29
		locali accessori	mq. 6,53	0,50	mq. 3,27
		terrazzo	mq. 77,60	0,25	mq. 19,40
285/409/697/994	<i>interrato</i>	locali accessori	mq. 369,01	0,50	mq. 184,51
		vani scale/montacarichi	mq. 64,34	0,25	mq. 16,09
		intercapedine	mq. 38,58	0,10	mq. 3,86
				Totale	mq. 3.111,67

DEPOSITO

285/409/697/994	<i>terra</i>	magazzini	mq. 442,30	1,00	mq. 442,30
		soppalco	mq. 105,00	0,50	mq. 52,50
		accessori/cabine elettrica	mq. 38,50	1,00	mq. 38,50
				Totale	mq. 533,30

FABBRICATO EX SCUDERIE

285/409/697/994	<i>terra</i>	depositi	mq. 304,00	1,00	mq. 304,00
		area esterna/tettoia	mq. 51,75	0,10	mq. 5,18
285 sub. 5	<i>primo</i>	residenziale	mq. 133,00	1,00	mq. 133,00
285 sub. 6	<i>primo</i>	residenziale	mq. 124,50	1,00	mq. 124,50
285 sub. 7	<i>secondo</i>	residenziale	mq. 128,80	1,00	mq. 128,80
		terrazzo	mq. 6,50	0,25	mq. 1,63
285/409/697/994	<i>interrato</i>	vano scale	mq. 26,00	0,25	mq. 6,50
				Totale	mq. 703,61

AREA ESTERNA

285/409/697/994	<i>terra</i>	parcheggi/area manovra	mq. 2.860,00	1,00	mq. 2.860,00
				Totale	mq. 2.860,00

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 allorché 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 simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili 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.

E' 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.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare, anche nel secondo trimestre del 2018, relativamente ai beni immobili a destinazione commerciale di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare importanti costrizioni della domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone commerciali strategiche, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

Nel caso in specie, nella tabella di seguito riportata si evidenziano i fattori positivi e negativi relativi alla commerciabilità del bene.

Fattori positivi	Fattori negativi
1. Grande superficie di vendita 2. Possibilità di frazionamento	1. Complesso con fabbricati vetusti 2. Scarsa dotazione di parcheggi 3. Condizioni di mercato sfavorevoli

Il presente complesso immobiliare risulta alquanto articolato con edifici di diversa natura e condizioni di manutenzione e con caratteristiche che da un lato lo rendono interessante dal punto di vista commerciale e dall'altro lo penalizzano (allocazione e scarsa dotazione di parcheggi); le attuali condizioni del mercato immobiliare per questa tipologia di immobili rimangono comunque non particolarmente favorevoli.

La ricerca effettuata presso operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo biennio, nel Comune di Ponte San Pietro e nell'ambito territoriale di riferimento, si è

registrata una sola compravendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente comunque una comparazione seppure con verifica e confronto con altri parametri economici desunti dalle principali banche dati e, applicazione di coefficienti di adeguamento che tengano nella dovuta considerazione le caratteristiche del bene.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto dell'analisi del mercato immobiliare, le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo biennio 2016/2017, sul territorio di riferimento del bene, si è registrata una compravendita la cui conoscenza dei valori di vendita ci consente di potere utilizzare la metodologia estimativa di tipo comparativo. Tuttavia poiché i beni non sono esattamente comparabili, si provvederà ad applicare ai conosciuti valori di vendita dei corretti coefficienti di adeguamento.

Inoltre per diminuire la discrezionalità del perito nell'applicazione delle percentuali dei coefficienti di adeguamento, i valori di mercato individuati saranno mediati e aggiornati con quelli presenti nelle principali banche dati di settore nonché con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: come in precedenza riportato, il metodo di stima utilizzato per l'individuazione del valore è quello relativo al confronto diretto o comparazione.

Nello specifico lo scrivente ha individuato e verificato:

- i recenti valori di compravendita di beni nell'ambito territoriale di riferimento e per immobili aventi caratteristiche analoghe;
- i valori richiesti per immobili attualmente in vendita;
- i prezzi a cui sono disponibili a comprare gli interessati a questa tipologia di immobili.

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 seguenti valori unitari minimi in ragione delle caratteristiche e limitazioni dei beni in oggetto:

• **destinazione commerciale**

Valori accertati di vendita	Valore Book Ag. Immobiliari	OMI – 2° SEM. 2017
€. 1.150,00/mq.	€. 1.250,00/mq.	€. 1.200,00/mq.

Valore medio

€. 1.200,00/mq.

• **destinazione magazzino/deposito**

Valori accertati di vendita	Valore Book Ag. Immobiliari	OMI – 2° SEM. 2017
€. 420,00/mq.	€. 540,00/mq.	€. 540,00/mq.

Valore medio

€. 500,00/mq.

• **immobili da ristrutturare**

Valori accertati di vendita	Valore Book Ag. Immobiliari
€. 200,00/mq.	€. 300,00/mq.

Valore medio

€. 250,00/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, i valori unitari medi individuati a seguito delle indagini di mercato da utilizzare per la determinazione del valore di mercato, saranno i seguenti:

• **destinazione commerciale** €. 1.200,00/mq.

• **destinazione magazzino/deposito** €. 500,00/mq.

• **immobili da ristrutturare** €. 250,00/mq.

a suddetti valori andranno infine applicati i coefficienti di adeguamento, determinati in ragione della tipologia di vendita che si presume attuare.

A) Determinazione del valore di mercato in ipotesi "liquidatoria"

Nel contratto d'incarico, la richiesta principale formulata allo scrivente perito è inerente la vendita dei beni immobili sulla base di una vendita di tipo "liquidatorio"; questa metodologia di vendita è caratterizzata da tempi brevi e prefissati per l'alienazione dei beni nel rispetto del progetto di liquidazione.

Appare pertanto evidente che per la determinazione del valore finale del bene, i valori unitari medi precedentemente individuati attraverso le indagini di mercato, andranno adeguati mediante una percentuale di abbattimento diversificata in funzione della destinazione d'uso e commerciabilità dell'immobile, così come di seguito calcolati:

destinazione commerciale €. 1.200,00/mq. percentuale adeguamento 25% = €. 900,00/mq.

destinazione magazzino/deposito €. 500,00/mq. percentuale adeguamento 20% = €. 400,00/mq.

immobile da ristrutturare €. 250,00/mq.

parcheggio di proprietà €. 900,00/mq. x percentuale 5% del valore = €. 45,00/mq.

Una volta individuati i valori unitari, si provvede a determinare il valore di mercato in ipotesi "liquidatoria" dei suddetti beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà è da considerarsi **a corpo** e non a misura, comprensivo delle incidenze dovute alle parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti; così come di seguito meglio specificato.

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Valore Un.	Valore
------	-------	--------------	------------	------------	--------

FABBRICATO PRINCIPALE COMMERCIALE

285/409/697/994	terra	commerciale	mq. 1.502,34		
		locali accessori	mq. 21,41		
		vani scale/montacarichi	mq. 20,80		
		intercapedine	mq. 4,26		
285/409/697/994	primo	commerciale	mq. 1.225,47		
		uffici	mq. 110,29		
		locali accessori	mq. 3,27		
		terrazzo	mq. 6,90		
285/409/697/994	interrato	locali accessori	mq. 184,51		
		vani scale/montacarichi	mq. 16,09		
		intercapedine	mq. 3,86		
			mq. 3.111,67	€ 900,00	€ 2.800.505,70

DEPOSITO

285/409/697/994	terra	magazzini	mq. 442,30		
		soppalco	mq. 52,50		
		cabine elettriche	mq. 38,50		
			mq. 533,30	€ 400,00	€ 213.320,00

FABBRICATO EX SCUDERIE

285/409/697/994	terra	depositi	mq. 304,00		
		area esterna/tettoia	mq. 5,18		
285 sub. 5	primo	residenziale	mq. 133,00		
285 sub. 6	primo	residenziale	mq. 124,50		
285 sub. 6	secondo	residenziale	mq. 128,80		
			terrazzo	mq. 1,63	
285/409/697/994	interrato	vano scale	mq. 6,50		
			mq. 703,61	€ 250,00	€ 175.902,50

AREA ESTERNA

285/409/697/994	terra	parcheggi/area manovra	mq. 2.860,00	€ 45,00	€ 128.700,00
				Totale arr.	€ 3.318.000,00

Impianto fotovoltaico in copertura da 24,84 kw - anno2011			Valore res.	€ 65.000,00	
Impianto fotovoltaico in facciata da 44,16 kw - anno2011			Valore res.	€ 90.000,00	
				Totale gen.	€ 3.473.000,00



RELAZIONE FOTOGRAFICA



01. FRONTE EST – INGRESSO IMMOBILE



02. FRONTE SUD_OVEST – RETRO IMMOBILE



03. NEGOZIO ALIMENTARI – PIANO TERRA



04. NEGOZIO PRODOTTI CASALINGHI – PIANO TERRA



05. NEGOZIO TESSILE CASALINGHI – PIANO TERRA



06. DEPOSITO – PIANO INTERRATO



07. NEGOZIO ABBIGLIAMENTO – PIANO PRIMO



08. UFFICI – PIANO PRIMO



09. FRONTE NORD - DEPOSITI



10. FRONTE SUD - RETRO DEPOSITI



11. INTERNO DEPOSITO GIALLO – PIANO TERRA



12. INTERNO DEPOSITO BLU_ROSSO – PIANO TERRA



13. FRONTE NORD_EST – CASA “EX SCUDERIE”



14. FRONTE SUD_OVEST – CASA “EX SCUDERIE”



15. INTERNO PIANO PRIMO – CASA “EX SCUDERIE”



16. INTERNO PIANO SECONDO – CASA “EX SCUDERIE”

MOD. AN (CELLI)
LIRE
605

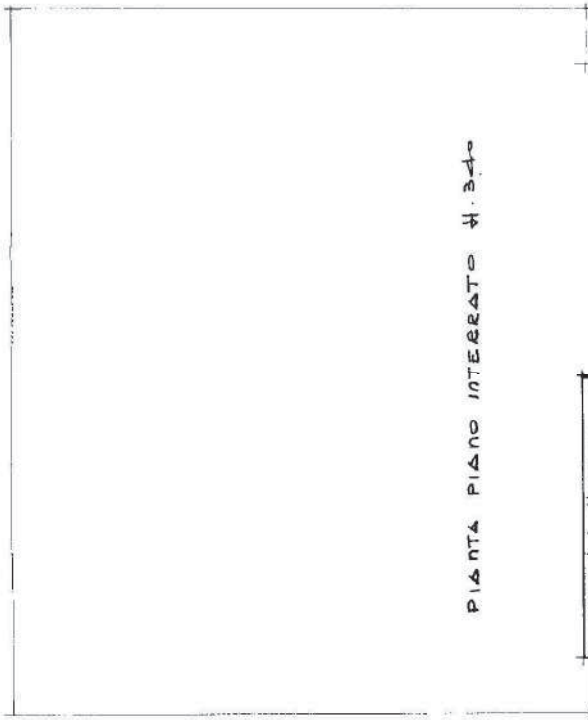
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)



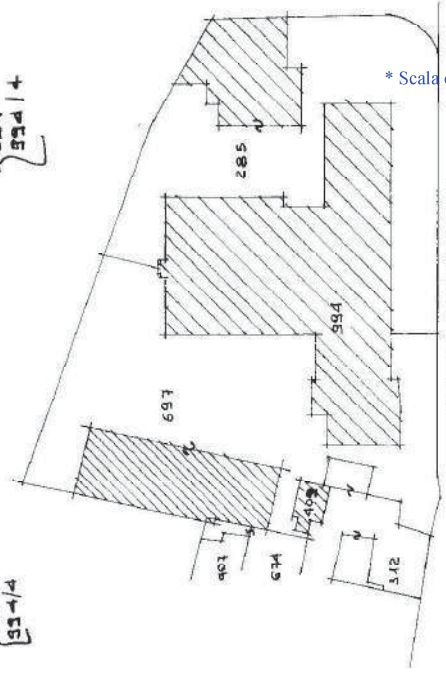
MOD. AN (CELLI)
LIRE
605

Planimetria di u.l.u. in Comune di **PONTE S. PIETRO**, via **G. GARIBOLDI**, CIV. CAT. 1/1

PER SOSTITUZIONE DEL P.G.M. (285/4 ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO MAP. 409 697 334/4)



PIANTA PIANO INTEGRATO N. 340



ESTRATTO MAPPA P.G.M. MAPPA 984 (Scala 1:1000)

* Scala originale non disponibile *

LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE E' COMPOSTA DA N° 6 SCHEDE DI CUI QUESTE E' LA QUARTA *

VIA S. GARIBOLDI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal **ING. FACCHINETTI EVELINO**
Treno, cognome e nome

Iscritto all'albo degli **INGEGNERI**
della provincia di **ROVERETO**
data **15/12/1993** Firma **V. Facchetti**

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
identificativi catastali

F. Subalterno: 1388

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MODULARIO
F. 19 - ANNO 496

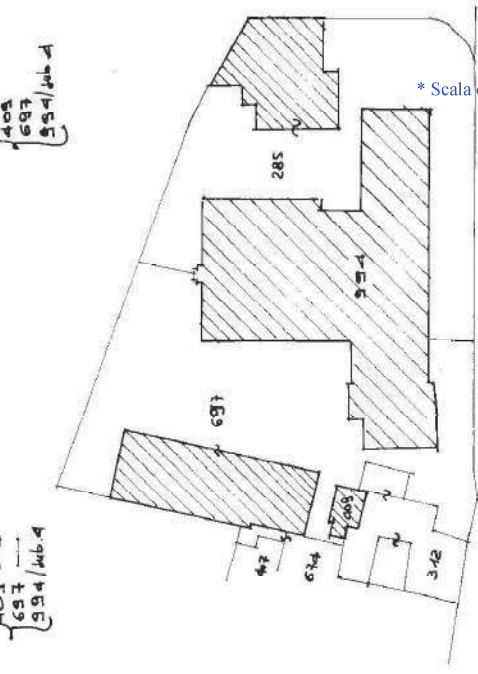
Planimetria di u.i.u. in Comune di PONTE SAN PIETRO, via GIUSEPPE GARIBALDI
PER SOSTITUZIONE DEL REG. MAPPA.

285/464
409
697
994/464

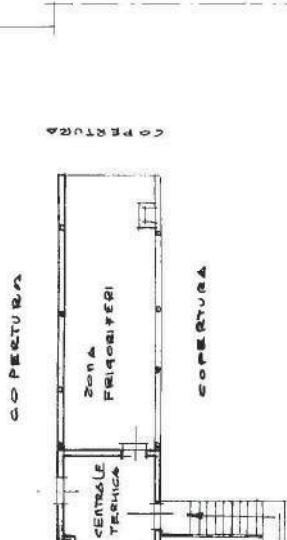
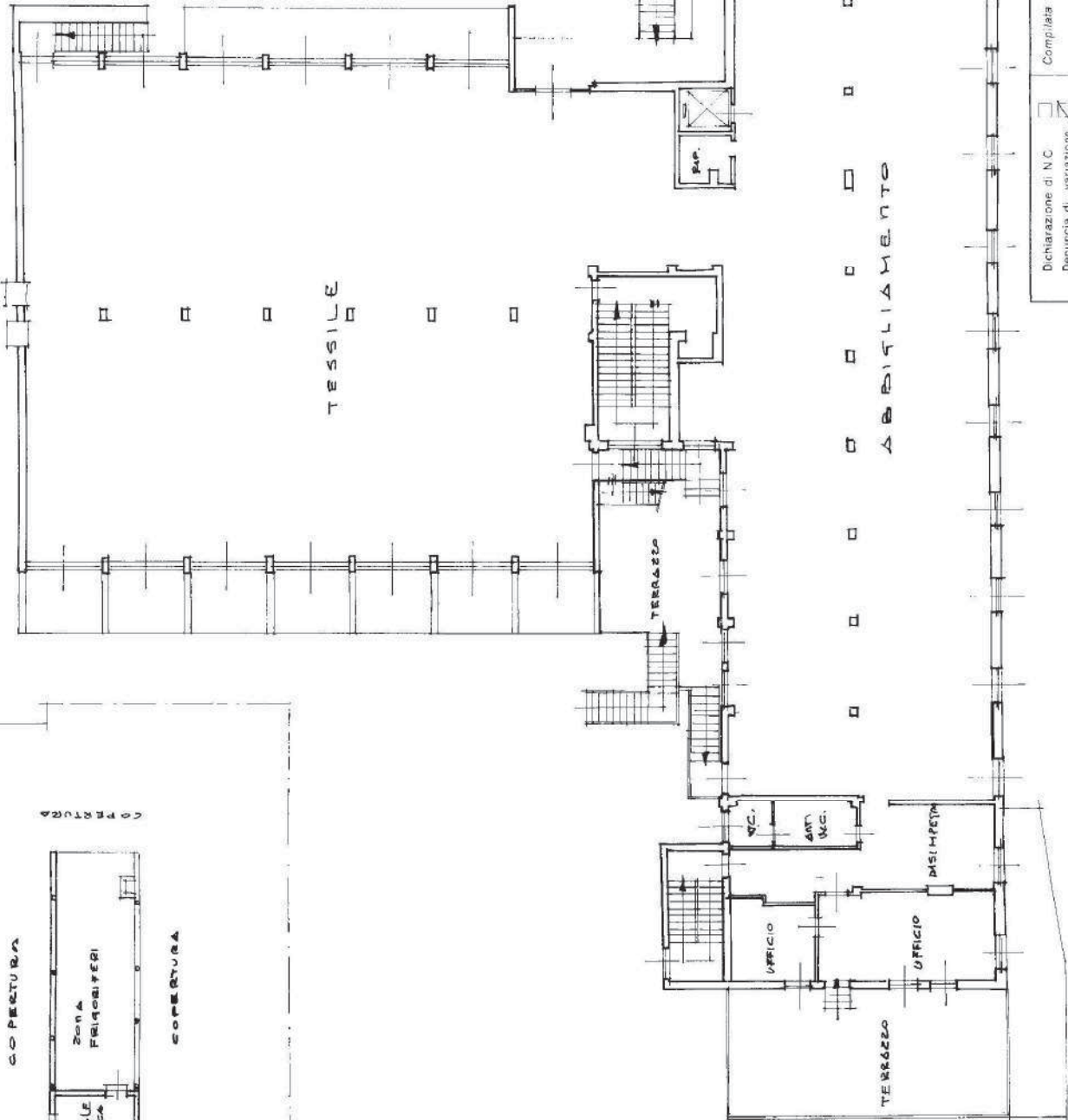
285/464 ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO F.R.G. MAPPA.
409
697
994/464

PIANTA PIANO PRIMO H=3.45

PIANTA PIANO SECONDO H. 2.50
(COSTRUTTO)



* Scala originale non disponibile *



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

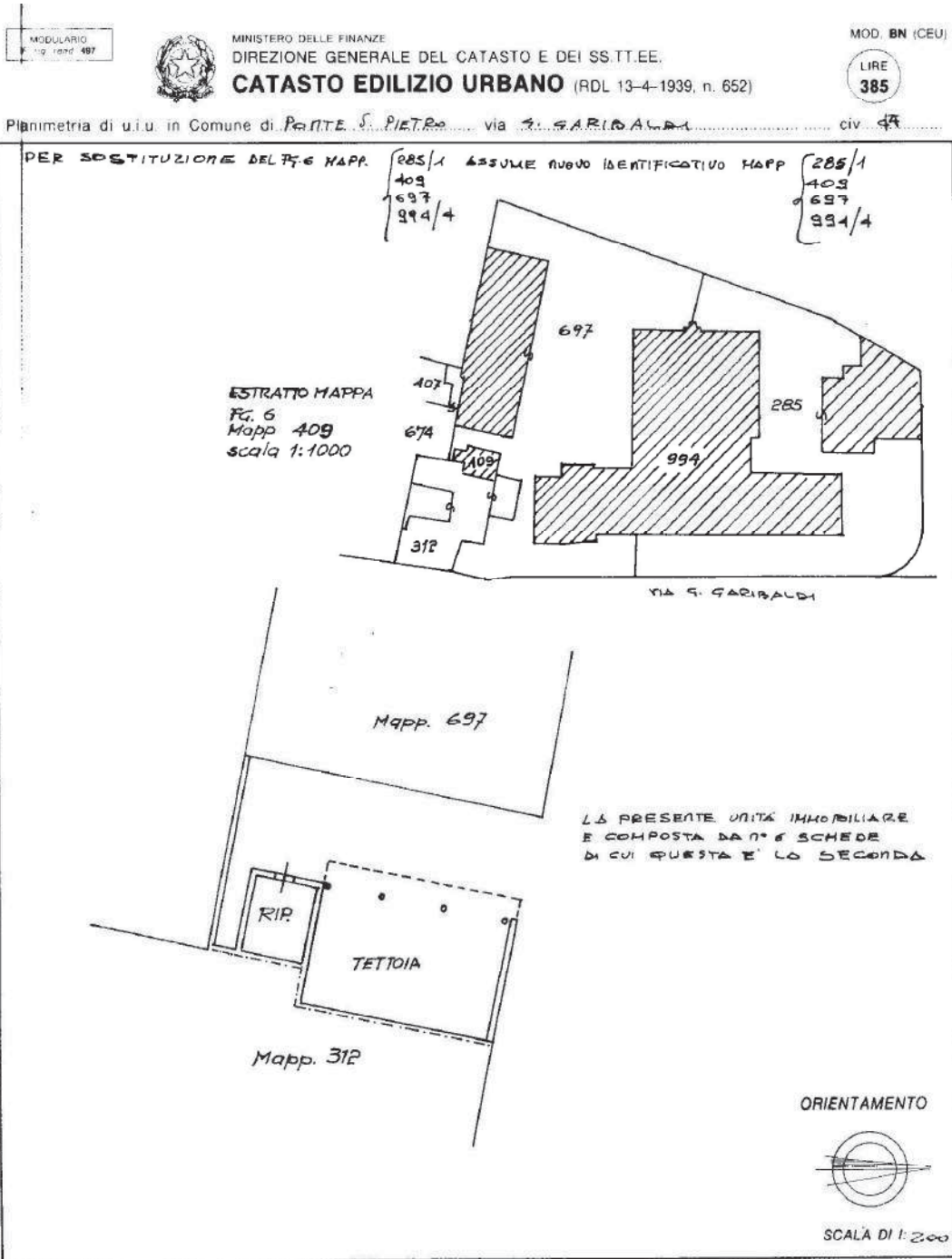
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali

Compilata dal **ING. FACCHINETTI EVELINO**
Tiene copione e rubrica

iscritto all'Albo degli **ING. M. SERRA**
della provincia di **BERSARNO**
data **10/12/93** Firma **M. SERRA**

* Scala originale non disponibile. *



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>ING. FACCHINETTI EVELINO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		
Identificativi catastali	Isritto all'albo de <u>gli INGEGNERI</u>	
F.	della provincia di <u>BERGAMO</u>	
r. sub.	data <u>15/12/85</u> Firma <u>[Signature]</u>	

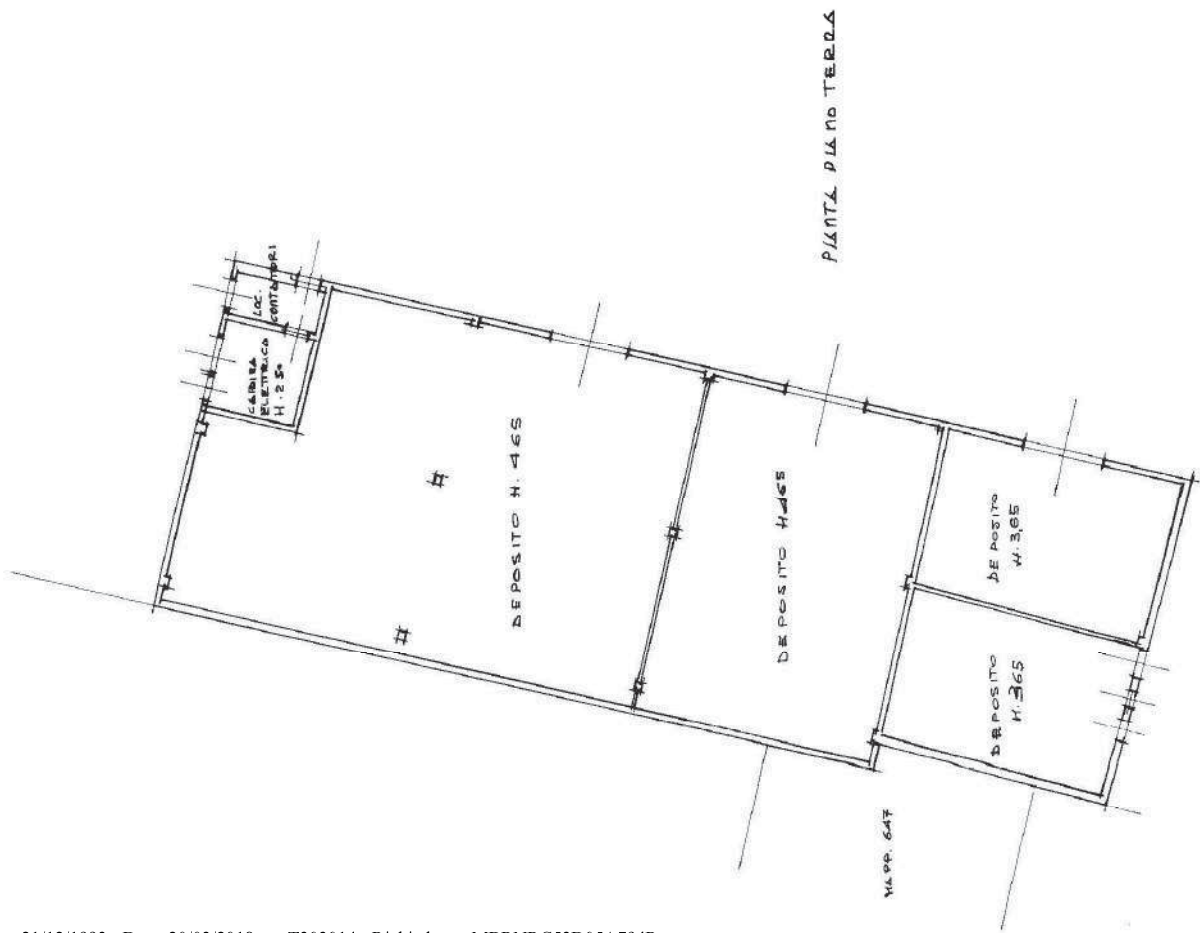
MOD. AN (CELLI)
LIRE
605

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

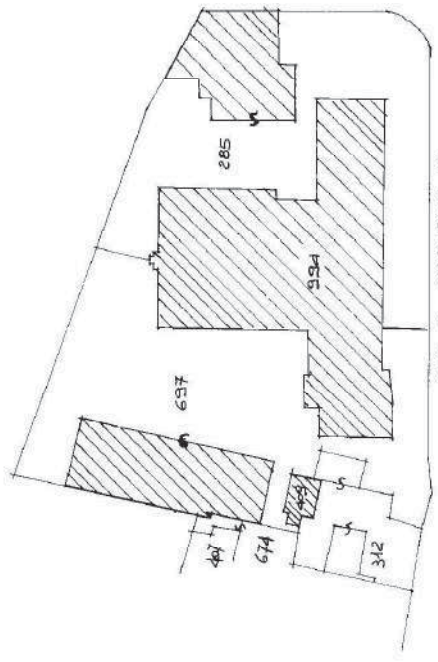
MODULARIO
P. 79 7000 000

Planimetria di u.i.u. in Comune di PONTE SAN PIETRO, S. PIETRA, VIA S. GIUSEPPE GARIBALDI

PER SOSTITUZIONE DEL 1° e MAPP. (285/1)
409
408
697
994/4



PIANTA PIANO TERZA



* Scala originale non disponibile. *

ESTRATTO MAPPE 79 e MAPP. 697 (Scala 1:1000)

LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE
E' COMPRESA DA N° 6 SCHEDE DI
CUI QUESTA E' LA TERZA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal **ING. FACCHINETTI EVELINO**
in loco cognome e nome

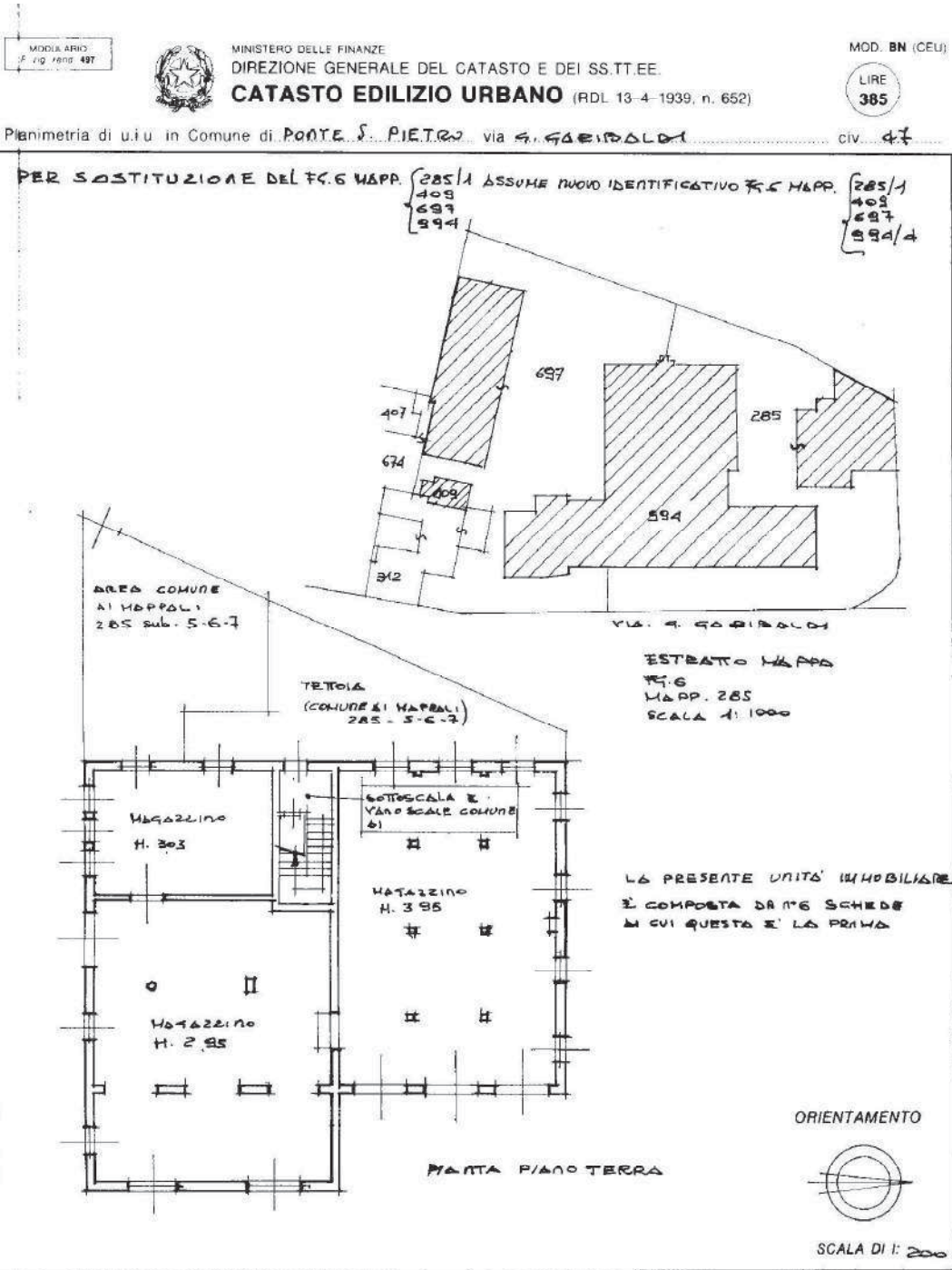
iscritto all'albo degli **ING. MESTRELLI**
della provincia di **BERGAMO**
data **15/12/1993**

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali

F
- Subalterno: 1 s/b

7 1 DIC. 1993 N° 20835

* Scala originale non disponibile. *



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>MS. FOCCHINETTI EVELINO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Diminuzione di variazione <input type="checkbox"/>	iscritto all'albo degli <u>INGEGNERI</u> della provincia di <u>BS</u> n. <u>1000</u>	21 DIC. 1993 n. <u>0835</u>
Identificativi catastali	data <u>15/12/93</u> Firma <u>[Signature]</u>	

REGOLAMENTO
P. 10. 1974/88



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.I.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 662)

MOD. AN (CEBA)

L. 80/86

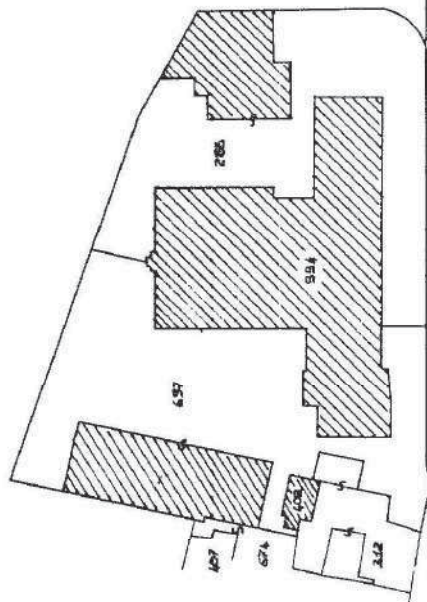
civ. 47

Planimetria di u.i.u. in Comune di PONTE SAN PIETRO... via G. GARIBOLDI

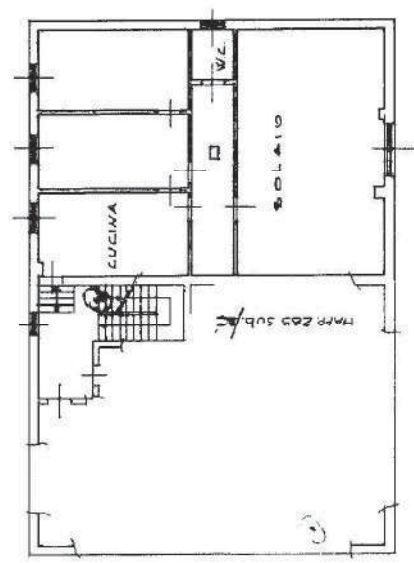
PER AMPLIAMENTO DEL FG.6 MAPP. 285 SUB. 2-3-4 ASSUMÉ NUOVO IDENTIFICATIVO FG.6 MAPP. 285 SUB. 2-3-4

PERSONE
E INUSUATE

ESTRATTO MAPPA
FG.6
MAPP. 285
SCALA: 1:1000



VIA G. GARIBOLDI



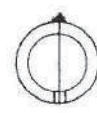
PIANTA PIANO PRIMO H=2.90

AREA COMUNE AI
SUB. 2-3-4

TETTOIA
H=MED=3.50

PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal ING. FACCHINETTI, EVANGELINO
(Titolo cognome e nome)

Intervento edilizio dell'..... (Indice e numero)
data progetto di.....

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F.....

Subalterno: 500

28 GIU 1993 M 10299

MODULANO
F. 101 1993 005



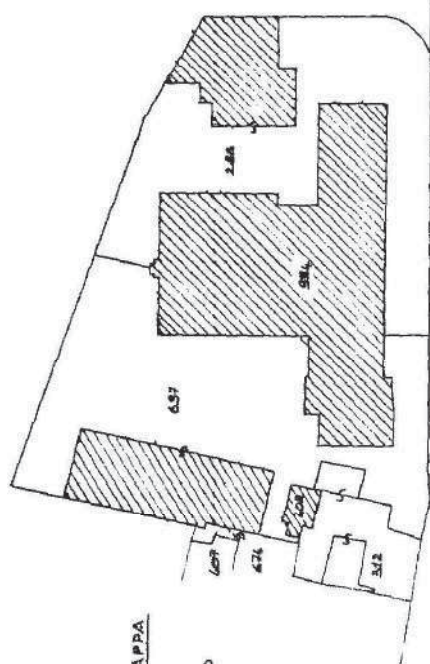
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1938, n. 852)

MOD. AN (28/7)

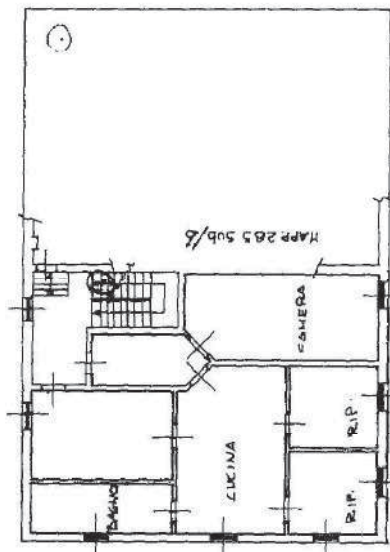
LIRE
805

Planimetria di u.i.u. in Comune di PONTA SAN PIETRO via G. GARIBOLDI

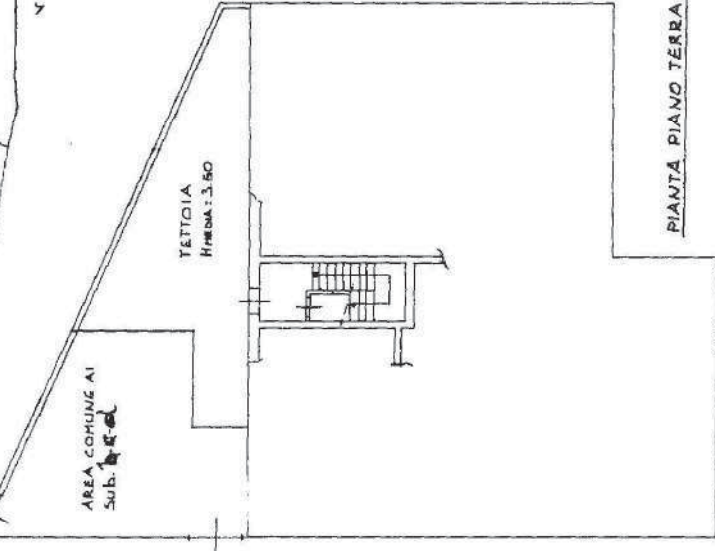
Sub 3-3-4
PER AMPLIAMENTO DEL FG. 6 MAPPE 285/5 AGGIUNTE NUOVO IDENTIFICATIVO FG. 6 MAPPE 285 SUB 3-3-4
E DIVISIONE



ESTRATTO MAPPA
FG. 6
MAPPE 285
SCALA: 1:1000



PIANTA PIANO PRIMO N=2.90



PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:800

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal ING. FAGGIAMETTI, EVELINO
(fido cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Identificativo catastale:
285-Subalterno 07

Scritto all'atto di S.M. INDOCAMERI

28 GIU 1993 M10299/2



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

Data: 16/03/2018 - Ora: 15.06.38
Visura n.: T202288 Pag: 2

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA LEGLER SRL con sede in PONTE SAN PIETRO					00217820166*	(1) Proprietà per 1/1

3. Unità Immobiliari site nel Comune di PONTE SAN PIETRO(Codice G856) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	PO	6	312	702			area urbana		44 m ²			VIA GIUSEPPE GARIBALDI piano: T; VARIAZIONE del 20/04/2009 protocollo n. BG0129832 in atti dal 20/04/2009 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9662.1/2009)	



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

Data: 16/03/2018 - Ora: 15.06.38 Segue
Visura n.: T2022288 Pag.: 3

2	PO	6	312	704			in corso di definiz.					VIA GIUSEPPE GARIBALDI piano: S1-T1-2; VARIAZIONE del 20/04/2009 protocollo n. BG0129832 in atti dal 20/04/2009 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9662.1/2009)	
---	----	---	-----	-----	--	--	----------------------	--	--	--	--	--	--

Totale: m² 44 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.		DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTE ONERI REALI
1	COOPERATIVA LEGLER SRL con sede in PONTE SAN PIETRO				00217820166*	(1) Proprietà per 1/1

4. Unità Immobiliari site nel Comune di PONTE SAN PIETRO(Codice G856) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	PO	6	285	5			A/4	3	4,5 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte*: 105 m ²	Euro 232,41	VIA GIUSEPPE GARIBALDI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2	PO	6	285	6			A/4	3	5,5 vani	Totale: 122 m ² Totale escluse aree scoperte*: 122 m ²	Euro 284,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
3	PO	6	285	7			A/4	3	5,5 vani	Totale: 128 m ² Totale escluse aree scoperte*: 128 m ²	Euro 284,05	VIA GIUSEPPE GARIBALDI piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: BG0308816/2004

Immobile 2: Notifica: BG0308816/2004

Immobile 3: Notifica: BG0308816/2004



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Totale: vani 15,5 Rendita: Euro 800,51

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

Data: 16/03/2018 - Ora: 15.06.39
Visura n.: T202288 Pag.: 4

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA LEGGER SRL con sede in PONTE SAN PIETRO	00217820166*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 28/06/1993 protocollo n. 179799 in atti dal 23/06/2003 (n. 10299 /1/1993)			

5. Unità Immobiliari site nel Comune di PONTE SAN PIETRO(Codice G856) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	PO	6	285	1			D/8				Euro 38.970,00	Dati derivanti da VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 47 piano: S1-T-1-2; VARIAZIONE del 21/12/1993 protocollo n. BG0043796 in atti dal 24/02/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - IST. 31429/06 (n. 20835.1/1993)	Notifica
	PO	6	409										
	PO	6	697										
	PO	6	994	4									

Immobile 1: Notifica: BG0043798/2006

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA LEGGER SRL con sede in PONTE SAN PIETRO	00217820166*	(1) Proprietà per 1000/1000



Destinazione vani	Dimensioni
AREA ESTERNA	2860,00 MQ
TOT.	2860,00 MQ

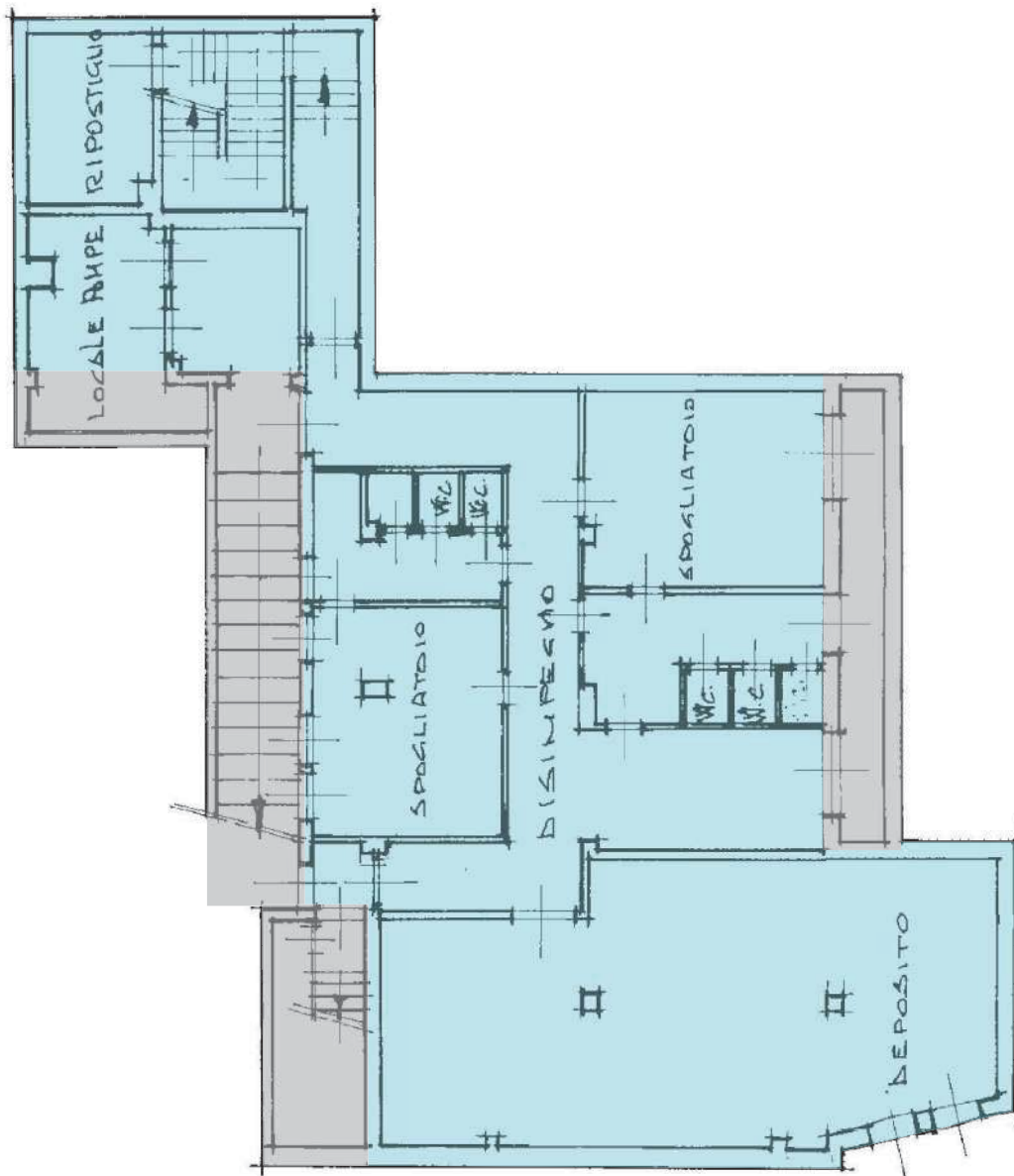
PLANIMETRIA GENERALE

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG)

Via G. GARIBALDI, 47

IMMOBILE - Fg.6 Part.285, 409, 697, 994 Sub. 4





Destinazione vano	Dimensioni
ACCESSORI	369,01 MQ
VANO SCALA	64,34 MQ
INTERCAPEDINE	38,58 MQ
TOT.	471,93 MQ

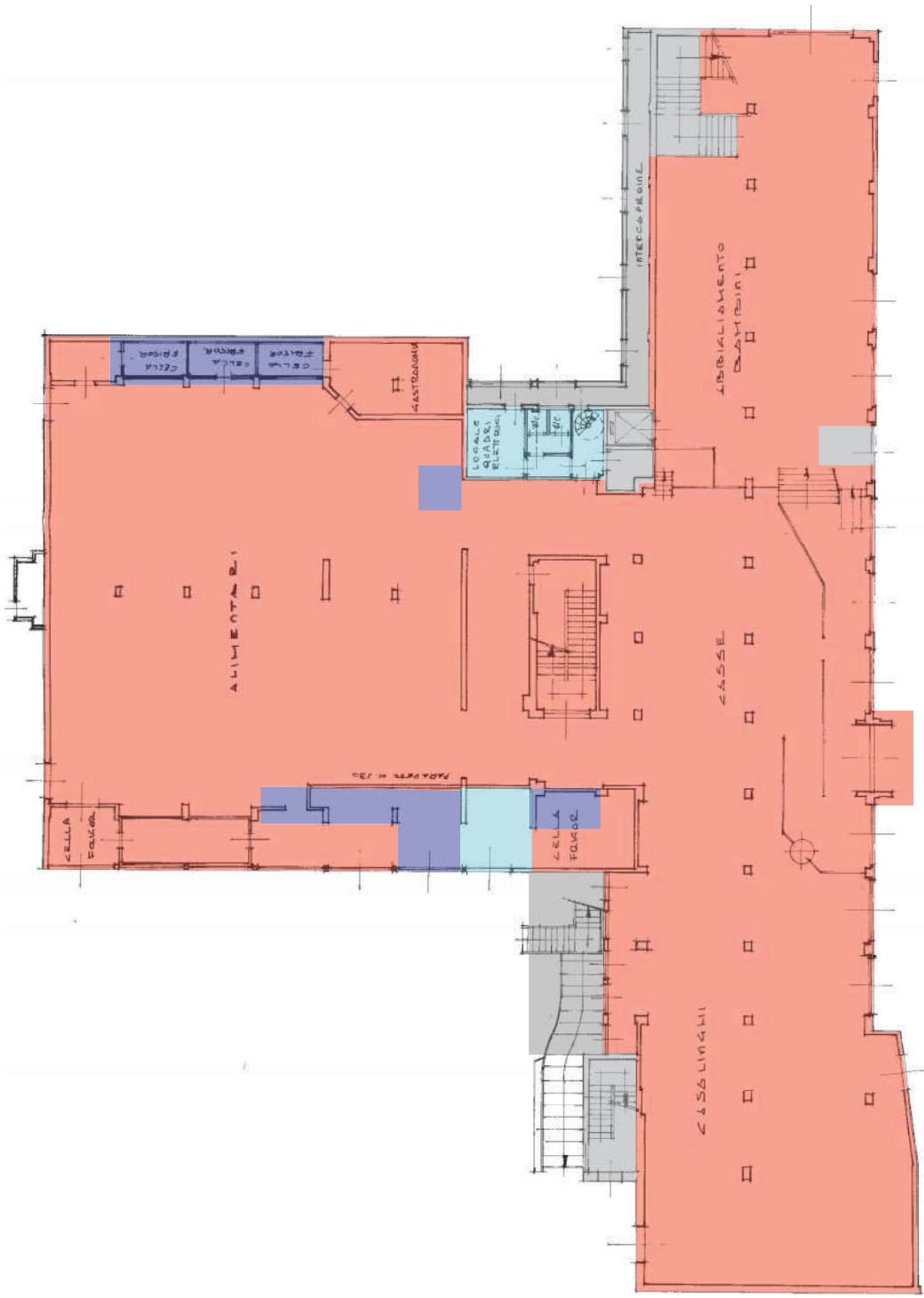
PLANIMETRIA PIANTA PIANO INTERRATO

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG)

Via G. Garibaldi, 47

IMMOBILE - Fg. 6 Part. 285 Sub. 1, Part. 409, 697, 994 Sub. 4





PLANIMETRIA PIANTA PIANO TERRA

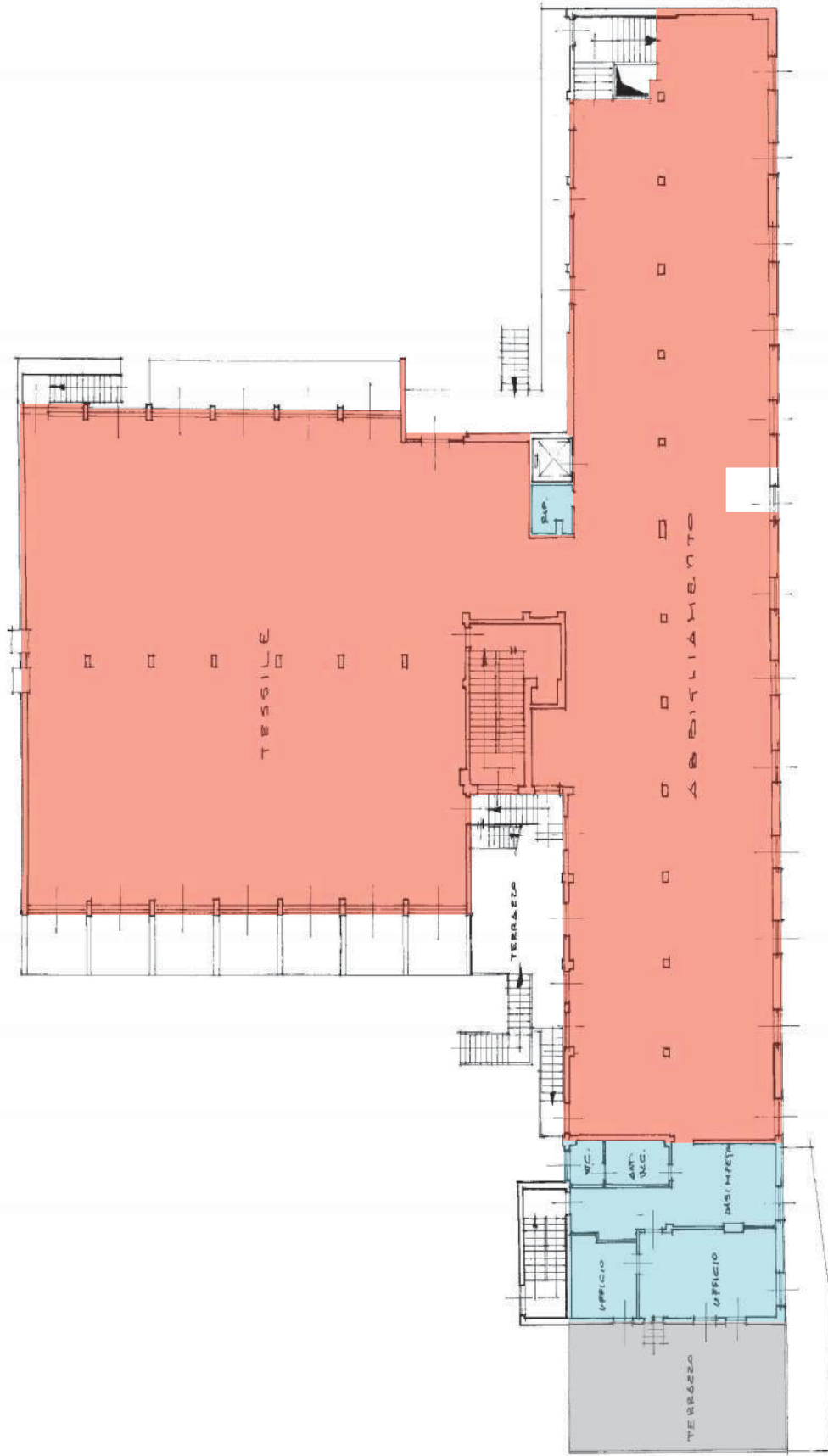
Destinazione vani	Dimensioni
NEGOZIO	1436,90 MQ
CELLE FRIGORIFERE	65,43 MQ
ACCESSORI	42,81 MQ
VANO SCALA ASCENS.	83,18 MQ
INTERCAPEDINE	42,63 MQ
TOT.	1670,94 MQ

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG)

Via G. Garibaldi, 47

IMMOBILE - Fg. 6 Part. 285 Sub. 1, Part. 409, 697, 994 Sub. 4





PLANIMETRIA PIANTA PIANO PRIMO

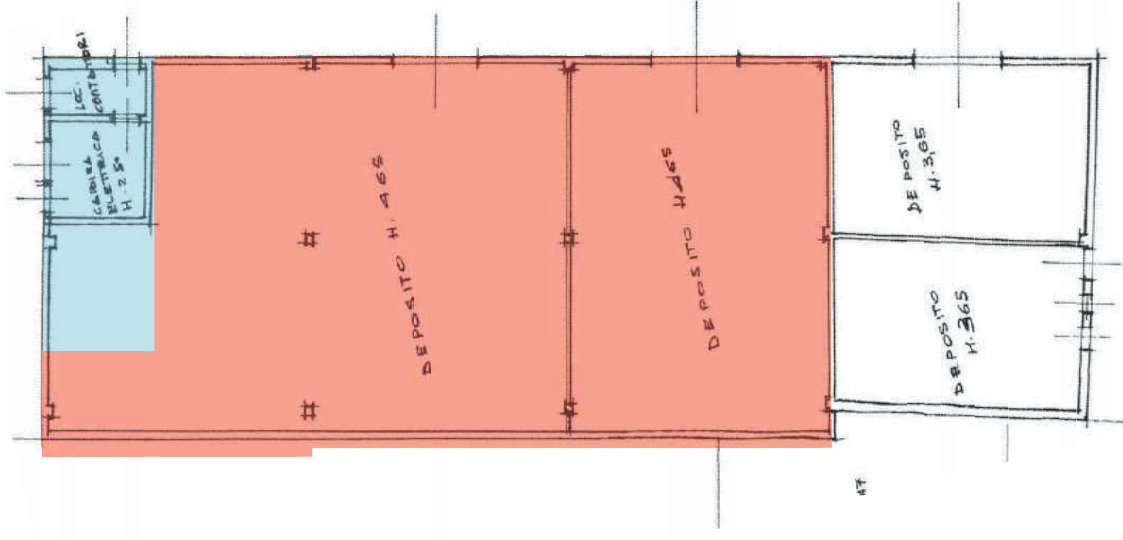
Destinazione vani	Dimensioni
NEGOZIO	1361,63 MQ
UFFICI	110,29 MQ
ACCESSORI	6,53 MQ
TERRAZZO	77,60 MQ
TOT.	1556,05 MQ

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG)

Via G. Garibaldi, 47

IMMOBILE - Fg. 6 Part. 285 Sub. 1, Part. 409, 697, 994 Sub. 4





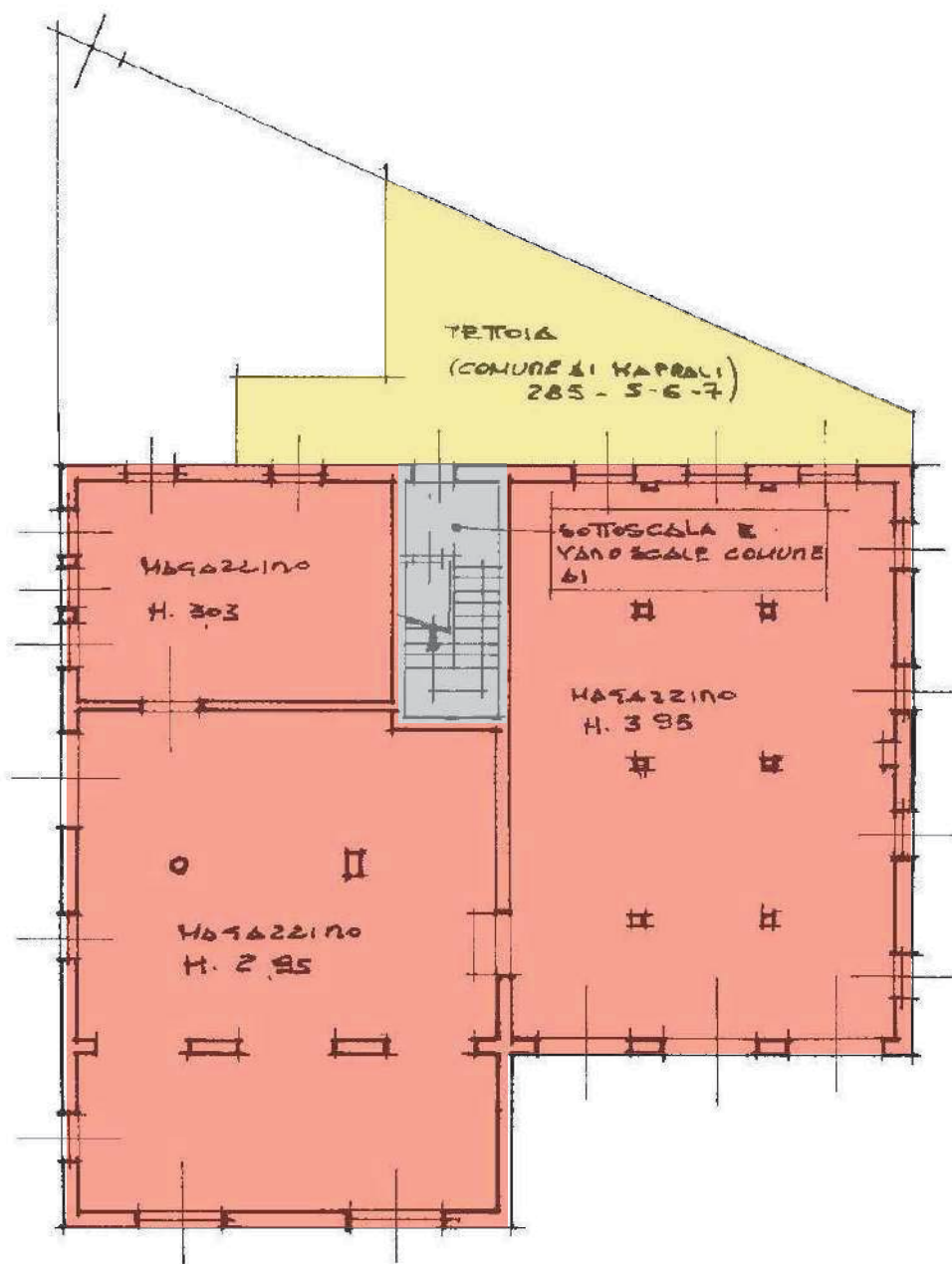
Destinazione vari	Dimensioni
MAGAZZINO	442,30 MQ
SOPRALCO	105,00 MQ
ACCESSORI	38,50 MQ
TOT.	585,80 MQ

PLANIMETRIA PIANTA PIANO TERRA

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG)

Via G. GARIBALDI, 47
 IMMOBILE - Fig.6 Part.285 Sub. 1, Part. 409, 697, 994 Sub. 4





PLANIMETRIA Pianta Piano Terra

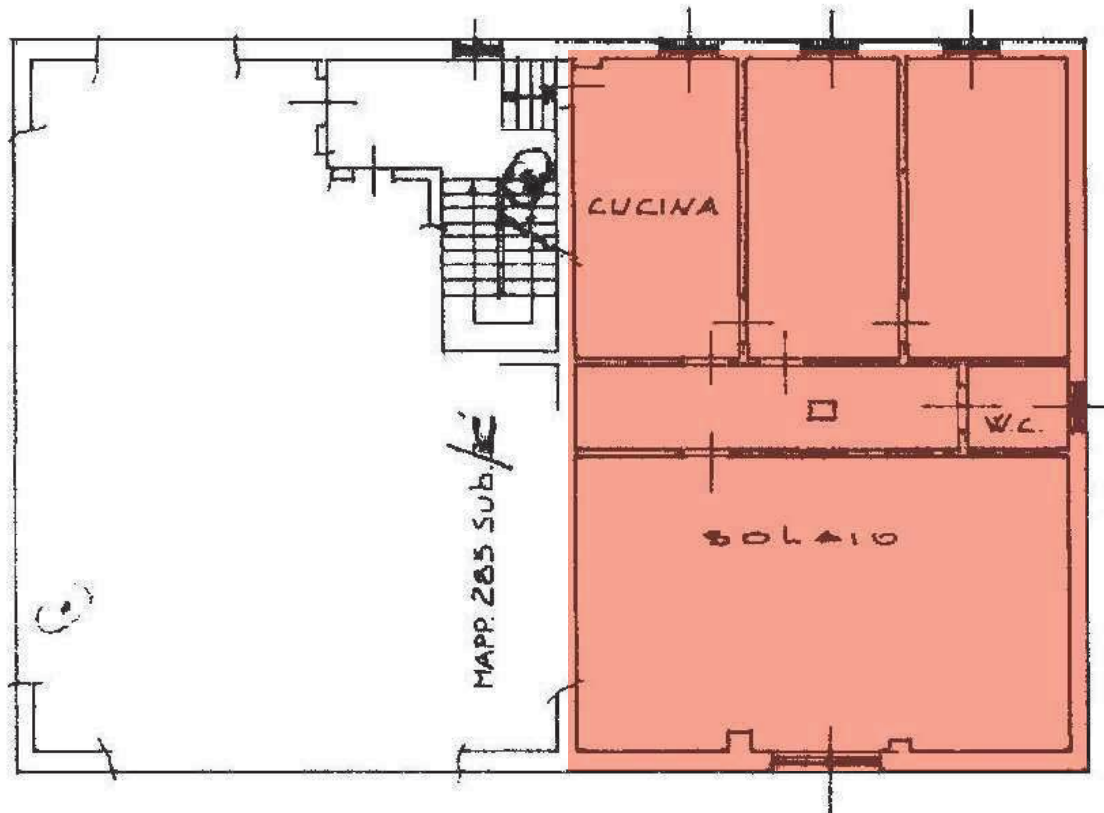
Destinazione vani	Dimensioni
MAGAZZINO	304,00 MQ
TETTOIA ESTERNA	51,75 MQ
VANO SCALA	10,50 MQ
TOT.	366,25 MQ

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG)

Via G. GARIBALDI, 47

IMMOBILE - Fg.6 Part.285 Sub. 1, Part. 409, 697, 994 Sub. 4





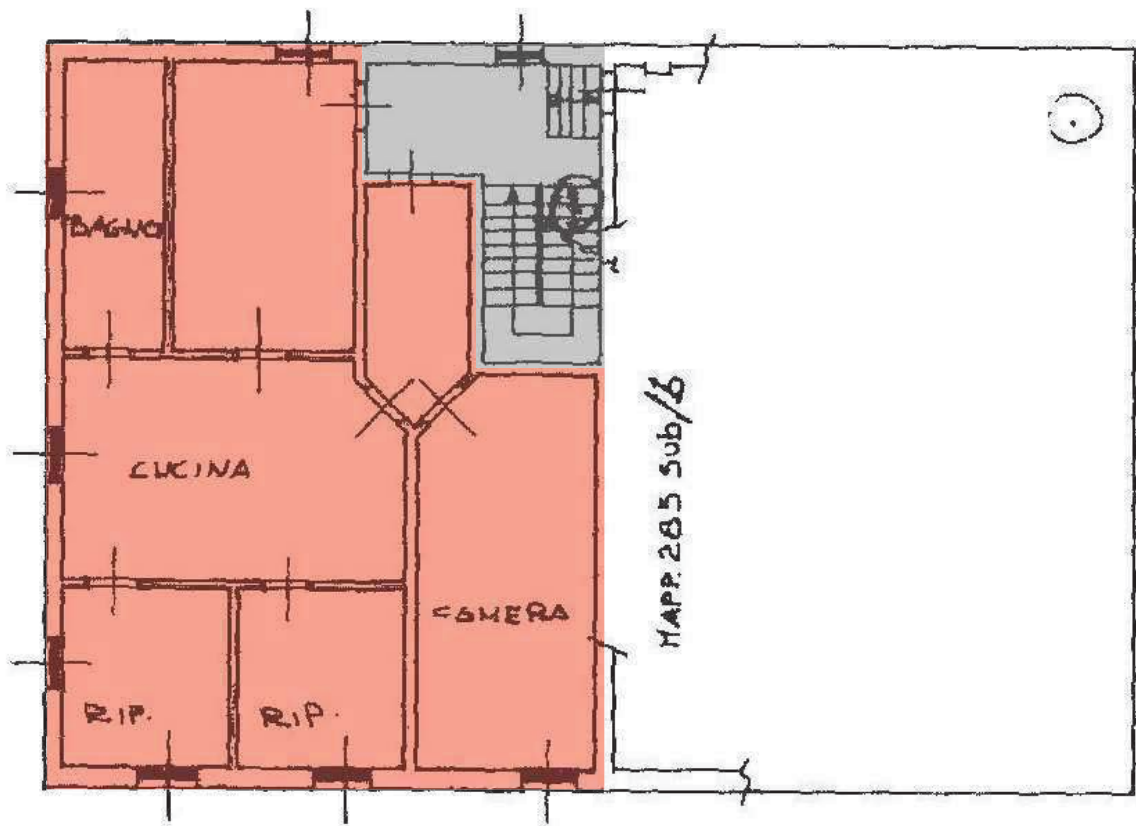
PLANIMETRIA PIANTA PIANO PRIMO

Destinazione vani	Dimensioni
APPARTAMENTO	133,00 MQ
TOT.	133,00 MQ

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG)

Via G. GARIBALDI, 47
 IMMOBILE - Fg.6 Part.285 Sub. 5





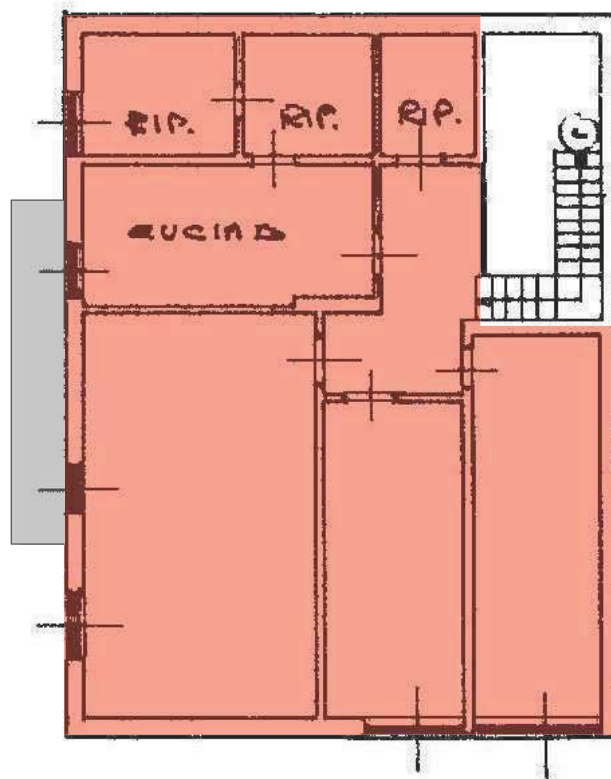
PLANIMETRIA Pianta Piano Primo

Destinazione vani	Dimensioni
APPARTAMENTO	124,50 MQ
VANO SCALA	15,50 MQ
TOT.	140,00 MQ

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG)

Via G. GARIBALDI, 47
IMMOBILE - Fg.6 Part.285 Sub. 6





PLANIMETRIA PIANTA PIANO SECONDO

Destinazione vani	Dimensioni
APPARTAMENTO	128,80 MQ
TERRAZZO	6,50 MQ
TOT.	135,30 MQ

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG)

Via G. GARIBALDI, 47
 IMMOBILE - Fg.6 Part.285 Sub. 7



N. 6489



COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (Bergamo)

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DI CASA



IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. Società L E M A



allo scopo di ottenere la concessione di abitabilità del fabbricato ad uso magazzino

posto in Via Garibaldi

N. di mappa 697m285

N. Civico

Sez. Cens. Ponte S.P.

da servire ad uso magazzino

Vista la licenza di costruzione N. 4779 rilasciata in data 11 Ottobre 1966

Visto il certificato di collaudo rilasciato il 17 Ottobre 1967 e vistato dalla Prefettura di Bergamo il 21 Ottobre 1967 col N. 7941 Div. 4^a (1)

Visto il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando del Corpo Vigili del Fuoco di Bergamo in data 14 Settembre 1966 prot. n. 3228

Vista la quietanza N. 37 in data 26 Ottobre 1967 comprovante il pagamento della tassa di concessione governativa di cui al n. 29 della tabella A allegata al T.U. 1-3-1961, n. 121;

Visto l'art. 221 del T. U. delle leggi sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visti i regolamenti comunali Edilizio e di Igiene;

Su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio tecnico comunale;

AUTORIZZA

che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di Magazzino

con decorrenza dal 9 Maggio 1967.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

PIANI	VANI DI ABITAZIONE		Vani per servizi ed sec. comuni	LOCALI PER ALTRO USO			
	Stanzo	Accessori		Uffici	Negozi	Autorimesse	Altri
Inferiore							
Terreno							2
Primo							2
Secondo							
Terzo							
Quarto							
Quinto							
Sottotetto							
TOTALE N.							4

Ponte S. Pietro

20 Novembre 1967



IL SINDACO

COMUNE DI BOVERETO S. MARTINO

Cod. 10/0054/00

UFFICIO TECNICO

N. 92/91 Reg. Costruzioni N. 6295 Prot. Gen.

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 1/6/91
con la quale Immobiliare "IMIA" s.r.l.

Codice fiscale 00664550166

chiede la concessione per ristrutturazione

in Via Garibaldi n. 61 su terreno censito
in catasto a mapp. N. 934 Sez. P.S.P. Foglio _____
da adibirsi ad uso commerciale
di proprietà del richiedente

Progettista arch. G. Motti Carlo e Albicini, Piacenza

Codice fiscale 000000 400260 3501-000 000 647 00 01548

Direttore dei lavori _____

Esecutore dei lavori _____

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data 12/3/91

del Responsabile del Servizio N. 1 dell'USSL n. 28

Visto il referto N. 700/60314 in data 23/5/91

del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella
seduta del 11/7/91 con verbale n. 13;

Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio
1934. n. 1265;

Visti gli artt. 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, modificata
ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765; /

Vista la legge della Regione Lombardia 5 dicembre 1977, n. 60/61;

Visto il decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modifica-
zioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;



Tenuto presente

CONCEDE

a Immobiliare Lema

quanto richiesto in premessa, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

2 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.

Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

- denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;
- richiesta al Comune della visita di allineamento e quote;
- deposito in Comune della documentazione inerente l'isolamento termico (legge 30-4-1976, n. 373, e D.P.R. 28-6-1977, n. 1052), l'impianto elettrico dell'edificio e la distribuzione interna del gas.

- 3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12 (1) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086 per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
- 6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.
- 7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme vigenti in materia.
- 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
- 12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere del Responsabile del Servizio N. 1 dell'USSL n. 28 e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
- 13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte, tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36 (2);
- 14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a D5 coh. 1.
- 15 - Ai sensi del quarto comma dell'art. 4 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori autorizzati e che copia autenticata del presente atto sia costantemente tenuta in cantiere.

(1) Non superiore a 12 dalla data dell'avviso di emanazione del provvedimento di concessione.

(2) Non superiore a 36.

18/03/01 A.P.
16/10/01
18/10/01
10/10/01
MUNICIPALITÀ
COMUNE DI PONTE S. PIETRO

CASSESSO ALL'URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
[Signature]

Dal Municipio 18 ottobre 1991

IL SINDACO

[Signature]

Notificato l'avviso del provvedimento di concessione
in data 10/9/91

Effettuato il versamento del contributo di urbanizzazione
di L. 21.700.576 in data 11/10/01 Tot. n. 1065

(oppure) 15.000.007 + 5.700.569

L'IMPIEGATO ADDETTO

Il sottoscritto Messo Comunale di Ponte S. Pietro

dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31
della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integra-
zioni, mediante consegna di copia a mano di [Signature]

Addi 29/10/01

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente
concessione viene affissa per estratto all'albo pretorio in data (1)

_____ e vi rimarrà pubblicata per
quindici giorni consecutivi.

Addi _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

[Signature]

(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione.