

ALLEGATO 1a

*16*  
*12*

8

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Perizia giurata**

**Sezione fallimentare**

**3L S.R.L.**

in liquidazione ed in concordato preventivo

Visto agli atti:  
Bergamo, 26.11.2012  
IL GIUDICE DELEGATO

Giudice Delegato: Dott. Massimo Gaballo  
Commissario giudiziale: Avv. Beniamino Aliberti

23 NOV. 2012  
CANCELLERIA



**AVANTI AL TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Consulenza Tecnica D' Ufficio**

La sottoscritta Ing. Anna Salvi, perito estimatore nella procedura in epigrafe, iscritta all'Ordine degli Ingegneri, della Provincia di Bergamo e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, si pregia di assegnare la presente relazione di stima in ordine a esprimere un giudizio di stima sulla congruità dei valori contenuti nella perizia e nel contratto estimatorio allegati alla domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo e a determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare sito a Pontida (Bg) in via Bergamo n.1340 di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]

La perizia estimativa risulta così articolata:

1. OGGETTO DELLA CONSULENZA
2. DATI CATASTALI E PROPRIETA'
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
4. STIMA
5. ALLEGATI

La presente perizia è redatta sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, delle indagini svolte presso il Catasto e gli uffici tecnici del Comune di Pontida e dei documenti messi a disposizione dalla proprietà.

## 1. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Oggetto della consulenza è la presentazione di un giudizio di stima sulla congruità dei valori contenuti nella perizia e nel contratto estimatorio allegati alla domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo relativa ad un immobile sito in Comune di Pontida lungo la strada per Bergamo al numero civico 1340. Il fabbricato industriale è destinato alla lavorazione e taglio di lamiere di ferro ed è sede della società 3L s.r.l.

## 2. DATI CATASTALI E PROPRIETA'

I beni in oggetto si trovano in Comune amministrativo di Pontida e sono identificati catastalmente:

### 1) Fabbricato

Catasto Fabbricati: foglio 13, mappale 195 sub. 701

Pontida Via Bergamo n.1340, piani T,1,2 ZC U, Cat.D7, rendita €29.902,00

### 2) Terreno

Catasto Terreni: foglio 13, mappale 2928 sub. 701

I beni in oggetto sono di proprietà di:

- [REDACTED] a di 1/2 (un mezzo)

[REDACTED] per la restante quota di proprietà di 1/2 (un mezzo)

I beni risultano di proprietà di [REDACTED] seguito dei seguenti atti di acquisto del terreno:

- atto di vendita del 26.02.1964 rep.4685/3227 del notaio Carlo Mangili
- atto di vendita del 16.12.1968 rep.10898/3190 del notaio Giuseppe Rodeschini
- atto di vendita del 19.11.1970 rep.14170/4356 del notaio Giuseppe Rodeschini

I signor [REDACTED] hanno edificato in fasi successive, a partire dal 1965, sul terreno di loro proprietà l'immobile oggetto di stima.

Si precisa che l'immobile industriale identificato con il mapp.195 sub.701 è costituito anche da un piano interrato, che non risulta accatastato, attualmente adibito a deposito.

Non si procederà in questa sede all'aggiornamento catastale.

Dal punto di vista edilizio è stata presentata in Comune di Pontida una DIA in data 23/05/2008 ( Presa d'atto Pratica n. 87/2008 ), per la " formazione di opere murarie necessarie alla posa in opera di una nuova linea di taglio " a seguito della quale si è costituito l'attuale piano interrato.

### 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Relativamente alle descrizione degli immobili considero idonea e approfondita l'identificazione e descrizione della proprietà immobiliare contenuta nella Perizia di stima allegata alla domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo (Sezione C).

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata delle unità immobiliari, è stata determinata "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e dalla planimetria allegata alla DIA del 23/05/2008 (Preso d'atto Pratica n. 87/2008) mediante l'ausilio di supporto informatico, calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, alla luce dei coefficienti di ponderazione adottati ed unificati in ambito peritale.

Il tutto per una superficie ragguagliata di:

1. **Terreno:** superficie complessiva circa 11.500,00mq
2. **Cabina Enel:** superficie circa 16,00mq (valutata a corpo)
3. **Fabbricato ad uso industriale**

E' composto da due unità, il corpo principale propriamente sede dell'attività di produzione industriale (distribuito su piano terra e piano interrato) ed un corpo secondario ad esso affiancato destinato a servizi igienici ed archivio, come meglio descritti nella stima dell' Ing. Alessandro Passoni.

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. ponderazione	Sup. vendibile (mq)
Corpo principale piano terra	4.882,00	1,00	4.882,00
Corpo principale piano interrato	1.070,00	0,35	374,50
Corpo secondario	70,00	1,00	70,00
<b>TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA</b>	-	-	<b>5.326,50</b>

### 4. Fabbricato ad uso uffici e servizi operai

E' affiancato alla testata nord-ovest del capannone industriale e si sviluppa su tre piani. Si precisa che il giunto di dilatazione presente si trova all'interno del fabbricato ad uso uffici, in quanto nella ristrutturazione e soprizzo del 2008 (Pratica Edilizia n.194/2007 e Dichiarazione di fine lavori del 24/07/2009) la precedente porzione destinata ad uffici è stata ampliata andando ad inglobare parte del capannone.

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. ponderazione	Sup. vendibile (mq)
Piano terra	178,00	1,00	178,00
Porticato piano terra	40,00	0,35	14,00
Piano primo	218,00	1,00	218,00
Piano secondo	178,00	1,00	178,00

Terrazzo al piano secondo	40,00	0,30	12,00
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	-	-	600,00

#### 4. STIMA

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, tenendo inoltre conto di valutazioni di operatori specializzati e di pubblicazioni diverse, con particolare riferimento al "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia", edizioni 2011 e all'indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia di "Case&Terreni" edizione 2011.

Il procedimento così scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo 'ordinario' per la zona, quindi facilmente comparabili tra loro.

Ai listini richiamati si è fatto riferimento anche per i diversi coefficienti normalmente applicati sul mercato, per adeguare i valori base alle caratteristiche particolari di ciascun immobile con gli adattamenti richiesti dalle situazioni specifiche.

In via generale, sono state attentamente valutate:

- la zona urbana in cui l'immobile è situato, l'accessibilità del complesso e la dotazione di parcheggi;
- la tipologia edilizia e costruttiva, la luminosità e l'orientamento, la dotazione di servizi, la grandezza degli spazi, la qualità delle finiture, l'età e lo stato di conservazione.

Il fabbricato è attualmente si presenta in buono stato di conservazione. In particolare il fabbricato ad uso uffici e servizi operai è in ottimo stato in quanto oggetto di intervento di ristrutturazione terminato nel corso dell'anno 2009. L'immobile non necessita di alcun intervento manutentivo, appare privo di vizi o difetti apparenti.

Va comunque chiarito che il risultato della stima è un valore previsionale medio e può pertanto discostarsi dal prezzo conseguente da una eventuale effettiva assegnazione, dipendente da fattori soggettivi, dalla capacità negoziale dei contendenti e dal particolare andamento attuale del mercato immobiliare.

Per questo ed alla luce delle osservazioni pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio relative all'andamento del mercato nel secondo semestre 2011, nella stima si è considerato che i prezzi di listino potranno subire un decremento fino al 5%.

Il valore complessivo arrotondato e aggiornato delle unità immobiliari risulta pari a:

**€ 6.385.000,00 (euro seimilionitrecentoottantacinquemila)**

Per quanto riguarda le rimanenze di magazzino si ritengono congrui i valori presentati nel contratto estimatorio allegato alla domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo.

Il valore delle rimanenze di magazzino è confermato pari a

**€ 191.190,00 (euro centonovantunomilacentonovanta)**

#### 5. ALLEGATI

- Visure catastali
- Planimetrie catastali

Bergamo, 20 novembre 2012

Il perito

(Ing. Anna Salvi)



SEZIONE FALLIMENTARE  
CONCORDATO PREVENTIVO 3L S.R.L. IN LIQUIDAZIONE N.14/12

ALLEGATI

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/10/2012

Data: 04/10/2012 - Ora: 12.34.30

Visura n.: T119266 Pag: 2

Segue

Situazione degli intestati dal 29/07/2010		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	3 L.R.L. con sede in PONTIDA		00689840130		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 26447 1/2010 in atti dal 10/08/2010 Repertorio n. 97307 Rogante: DONEGANA GIULIO					
		Sede: LECCO CONFERIMENTO IN SOCIETA'					

Situazione degli intestati dal 22/06/2009		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/07/2010	
N.	2	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/07/2010	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 22/06/2009 n. 16027 1/2009 in atti dal 22/06/2009 (protocollo n. BC0204969) AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -RISTRUTTURAZIONE -VARIAZIONE DI TOPOGRAFIA					
		VARIAZIONE del 01/03/1974 n. 739 1/1974 in atti dal 04/06/1999 AMPLIAMENTO - L. 449/97					

Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente relativa ad atto del 01/03/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	1	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		Rendita				
		Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza
		Urbana	13	195		Cens.	Zona	D/7		
									Euro 22.006,74	VARIAZIONE del 01/03/1974 n. 739 1/1974 in atti dal 04/06/1999 AMPLIAMENTO - L. 449/97
									L. 42.611.000	
Indirizzo		STRADA STATALE N. 342 n. SN piano: T.I.						Partita		205
Notifica								Mod.58		205

Situazione dell'unita immobiliare dall'impianto meccanografico		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	1	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		Rendita				
		Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza
		Urbana	13	195		Cens.	Zona	D/7		
										Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA PROVINCIALE n. SN piano: T.						Partita		205
Notifica								Mod.58		205



# Visura storica per immobile

Data: 04/10/2012 - Ora: 12.34.30 Fine

Visura n.: T119266 Pag. 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/10/2012

Situazione degli intestati dal 30/06/1987		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/06/2009
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 n. 8.160.1/2009 in atti dal 27/03/2009 (protocollo n. BC01623307187.192229/09 RETTIFICA DATI ANAGRAFICI)			
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/06/2009
	2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 30/06/1987
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

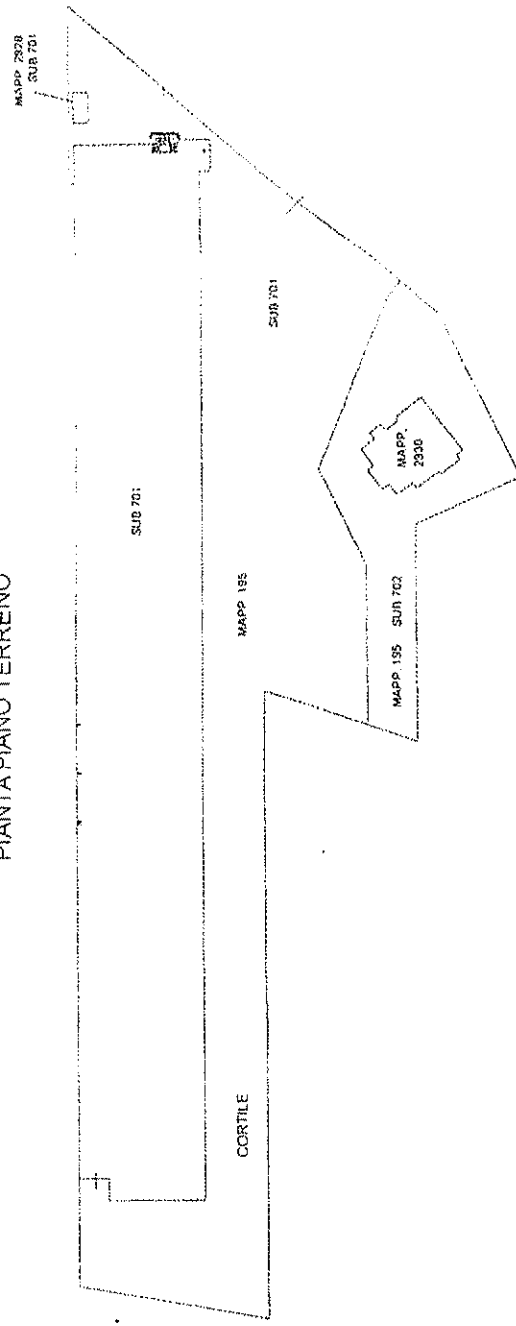
Visura telematica

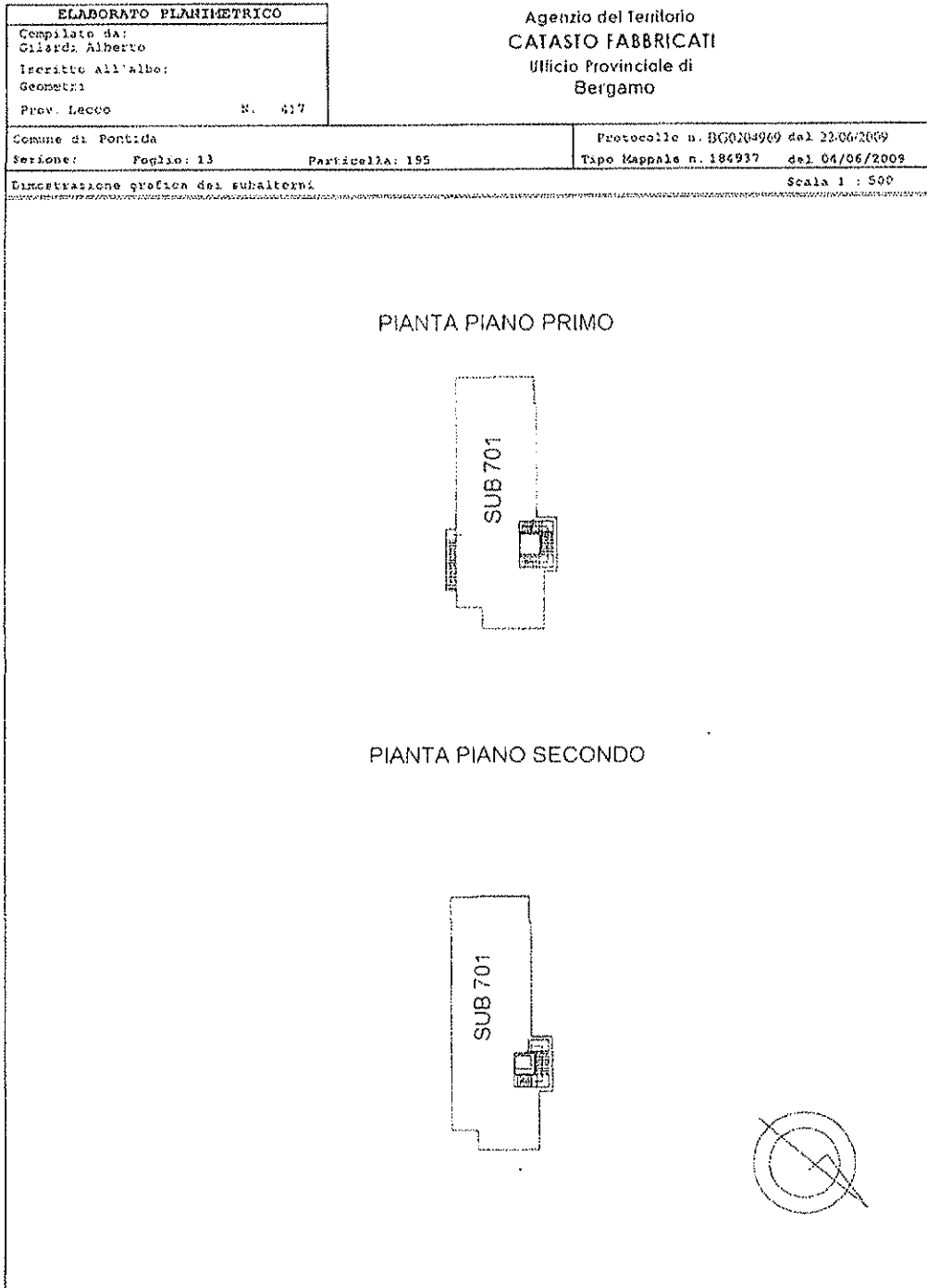
Tributi erariali: Euro 0,90

ELABORATO PLANIMETRICO  
 DA (Cadastrale) - Foglio: 13 - Particella: 195  
 Comune di Pontida  
 Sezione: Foglio: 13  
 Particella: 195  
 Protocollo n. BG0204969 del 04/06/2009  
 Provv. Lecco N. 317  
 Tipo Mappale n. 184937 del 04/06/2009 Scala 1 : 1000

Agenzia del Territorio  
 Ufficio provinciale di Bergamo  
 Catasto Fabbricati  
 Comune di PONTIDA

PIANTA PIANO TERRENO





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2012 - Comune di PONTIDA (0364) - < Foglio: 13 - Particella: 195 - Elaborato planimetrico >

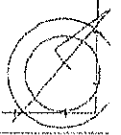
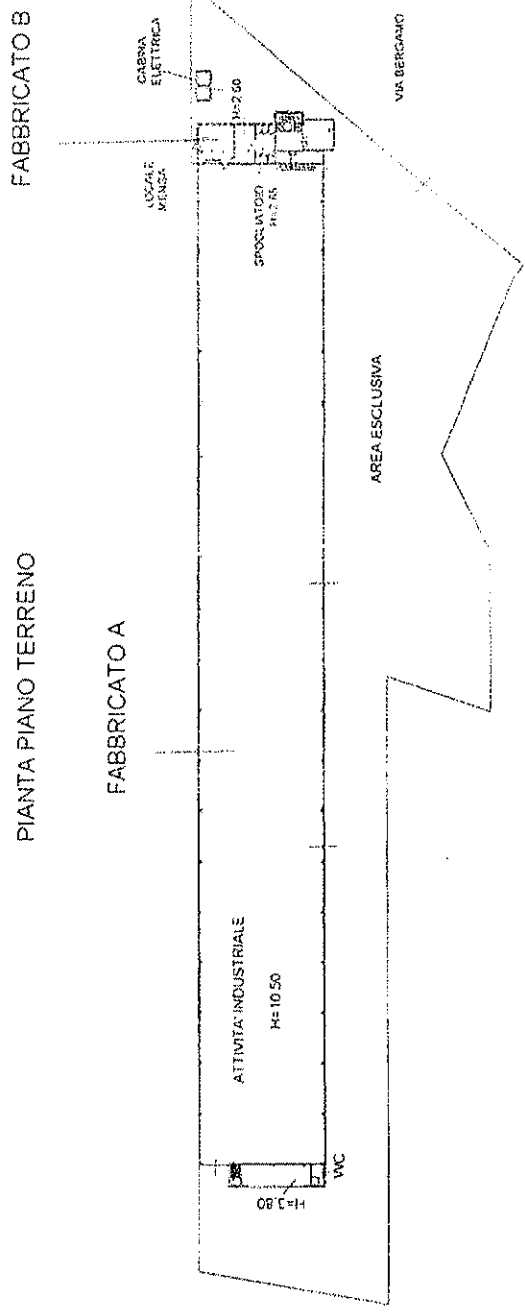
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Bergamo

Dichiarazione protocollo n. **RG0204969** del **22/06/2009**  
 n. **13** - Particella: **195** - Subalterno: **701**  
 Planimetria di v.s.d. in Comune di Pontida  
 Via Bergamo  
 civ. **1340**

Identificativa Catastrale:  
 Sezione: **L3**  
 Foglio: **13**  
 Particella: **195**  
 Subalterno: **701**

Compilata da:  
**Giulio Alberto**  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. **Lecce** N. **417**

Scala **1:1000**



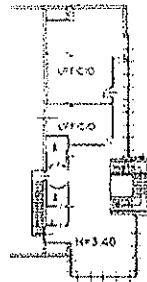
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. <b>11G0204969</b> del <b>22/06/2009</b>	
Planimetria di <b>U.S.U. in Comune di Pontida</b>	
Via Bergamo	civ. 1340
Identificativa Catastrale:	
Sezione:	Compilata da: Giardi Alberto
Foglio: 13	Iscritto all'albo: Geometri
Fattocella: 195	Prov. Lecco
Subalterno: 701	N 417

scheda n. 2      Scala 1:500

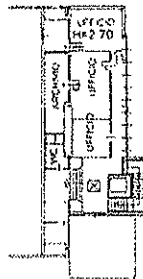
### PIANTA PIANO PRIMO

FABBRICATO B



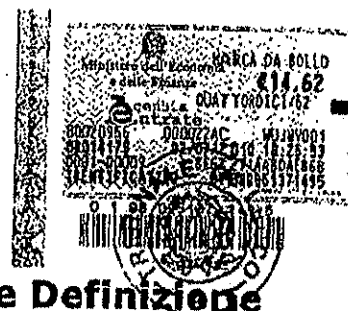
### PIANTA PIANO SECONDO

FABBRICATO B



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2012 - Comune di PONTIDA (CR66) - < Foglio: 13 - Particella: 195 - Subalterno: 701 >  
BERGAMO n. 1340 piano: T-1-2;

## PERIZIA DI STIMA



### SEZIONE A – Identificazione dei soggetti e Definizione dell'incarico

#### 1. PREMESSA

##### Finalità

Perizia di stima della proprietà sita in Comune di Pontida (BG), via Bergamo, civico n. 1340, di proprietà dei signori

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per 1/6 e [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per 1/2.

##### Incarico

La presente perizia è stata effettuata in esecuzione dell'incarico conferito al sottoscritto in data 19.03.2010 da parte del Dr. Giuseppe Cesana - Dottore Commercialista e Revisore Contabile, nato a Carate Brianza il 28.7.1965 e residente a Carate Brianza in Via Piave n. 16/E e con Studio in Lecco, Via Parini n. 19, iscritto all'Ordine Dottori Commercialisti di Monza al n. 647A e iscritto al registro Revisori Contabili con D.M. 12.04.1995 pubblicato G.U. n.31 bis del 21.04.1995 al n. 13351 - a seguito dell'incarico a sua volta ricevuto ai sensi dell'art. 2465 C.C. dai signori [REDACTED] medesimi per il conferimento in natura del suddetto immobile di loro proprietà nella società da loro partecipata "3L s.r.l." - iscritta presso il Registro delle Imprese di Bergamo al codice fiscale e numero d'iscrizione 00689840130, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Bergamo al n. 0249782 R.E.A. -, con sede legale ed operativa in Pontida (BG), Via Bergamo n.1340, e locataria dell'immobile stesso.

##### Sopralluoghi e accertamenti

Il sottoscritto dott. Ing. Alessandro Passoni con studio in Lecco, Corso Bergamo, n. 151, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecco al n.783, C.F.. PSS LSN 76C28 E507W, in riferimento all'oggetto,

- > esaminati i documenti messi a disposizione dalla Proprietà,
- > eseguite le necessarie visure presso i competenti Uffici,
- > esperite le opportune verifiche e rilievi in loco - con sopralluoghi effettuati in data 22.03.2010 e in data 24.03.2010 - per accertare la consistenza dei fabbricati, le dimensioni, lo stato di manutenzione e la funzionalità nelle attuali condizioni,

rassegna la seguente relazione di stima:

## **SEZIONE B - Documentazione di riferimento**

### **2. IDENTIFICATIVI CATASTALI E CONFINI**

#### Ubicazione

Immobile ubicato nel Comune di Pontida (BG), via Bergamo, civico n. 1340.

Accesso pedonale e carrabile dalla via Bergamo.

#### Posizione catastale

Fabbricato:

- censito al NCEU al foglio 13, mappale n.195, sub 701, via Bergamo n.1340, p.T-1,2, ZC U, Cat.D7
- Rendita attribuita pari a € 29.902,00 (rif. **Allegato 1**).

Terreno:

- censito al NCT al foglio 13, mappale n.2928, sub 701

### **3. PROPRIETÀ E RELATIVI DIRITTI**

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà:

- [REDACTED]
- [REDACTED] proprietario per 1/2.

### **4. ATTO DI PROVENIENZA DELLA PROPRIETÀ**

I signori [REDACTED] risultano proprietari dell'immobile oggetto di stima in quanto lo stesso è stato da loro edificato in fasi successive (a partire dalla data del 1965) su terreno di loro proprietà, acquistato così come comprovato dai seguenti atti di acquisto:

- Atto di vendita effettuato in data 26 Febbraio 1964 - Rep. N. 4685/3227 - a cura del Notaio Mangili Dott. Carlo (rif. **Allegato 2**);
- Atto di vendita effettuato in data 16 Dicembre 1968 - Rep. N. 10898-3190 - a cura del Notaio Rodeschini Dott. Giuseppe (rif. **Allegato 3**);
- Atto di vendita effettuato in data 19 Novembre 1970 - Rep. N. 14170/4356 - a cura del Notaio Rodeschini Dott. Giuseppe (rif. **Allegato 4**).

## **5. SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE**

Come da copia del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 15/2010 allegato (rif. **Allegato 5**) i mappali n.195 e n.2928 su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto hanno destinazione "aree per insediamenti a prevalente destinazione residenziale: Programmi Integrato di Intervento". Ai fini esplicativi si allega inoltre Estratto del Piano Regolatore Generale - scala 1:2000 - del comune di Pontida (rif. **Allegato 6**).

### **CONSIDERAZIONI**

Sulla base delle considerazioni esposte, della documentazione esaminata, del sopralluogo effettuato e delle verifiche eseguite si può concludere che:

- l'unità immobiliare in oggetto risulta accatastata e la rendita catastale indicata è da considerarsi attribuita;
- l'attività esercitata dal conduttore, società "3L s.r.l.", risulta compatibile relativamente all'unità immobiliare in oggetto con quanto previsto nello strumento urbanistico vigente.



## **SEZIONE C - Identificazione e descrizione della proprietà immobiliare**

### **6) DESCRIZIONE GENERALE**

Trattasi di fabbricato industriale destinato a lavorazione e taglio di lamiere di ferro.

#### Are e esterne

l'immobile oggetto della perizia insiste su un terreno di circa mq 11.500,00, completamente recintato caratterizzato dai seguenti elementi:

- > tutte le zone di transito e manovra automezzi, parcheggi ecc. sono pavimentate in asfalto, con griglie di raccolta acque piovane e impianto di illuminazione;
- > rete di raccolta delle acque meteoriche di copertura e dei piazzali e convogliamento e scarico in corso fluviale secondario limitrofo;
- > presenza di pesa per gli automezzi;
- > presenza di ampi spazi di manovra e per le fasi di carico/scarico degli automezzi;
- > presenza di aree destinate a parcheggio per autovetture lungo il filo Nord-Est della recinzione del piazzale;
- > presenza di una piccola porzione a verde, antistante l'ingresso pedonale, mantenuta a prato;
- > le recinzioni sono costituite da muri in cemento armato di altezza variabile con superiore recinzione in rete di ferro a quadri;
- > l'accesso alla proprietà, ben servita dalla SS342, è costituito da n. 1 ampio accesso carraio della larghezza di m 8 circa e n. 1 accesso pedonale.

Inoltre, dal punto di vista delle ulteriori possibilità di edificabilità, non è presente volumetria residua.

#### Condizioni di manutenzione

Il fabbricato Industriale, le aree esterne, nonché le recinzioni, risultano in buone condizioni di manutenzione.

Si precisa inoltre che il fabbricato ad uso uffici e servizi operai è in ottimo stato quanto sopralzato e completamente ristrutturato nel 2008 (rif. Pratica edilizia n. 194/2007 e Dichiarazione di fine lavori depositata presso il Comune di Pontida il 24.7.2009) a spese del conduttore "3L s.r.l."

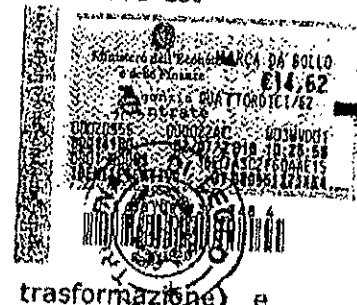
### **DETTAGLIO DELLE PORZIONI COMPONENTI LA PROPRIETA'**

#### Fabbricato ad uso industriale

l'edificio è caratterizzato dalla presenza delle seguenti 2 unità.

## CORPO PRINCIPALE

- corpo a campata unica della larghezza di m 24,8 e lunghezza pari a m 210
- ubicazione: lungo l'asse Sud-Est - Nord-Ovest del terreno della proprietà, completamente affiancato alla recinzione perimetrale del lato nord-est
- anno di costruzione: 1965 - 1970
- superficie in pianta:
  - piano terra = mq 5.208,00
  - piano interrato = mq 850 circa
- altezza:
  - piano terra, al tirante capannone = m 10,30
  - piano interrato, netta interna = m 4,00
- destinazione d'uso degli ambienti:
  - piano terra: lavorazione
  - piano interrato: servizi tecnologici (cabina di trasformazione) e parzialmente destinato a deposito temporaneo



## CORPO SECONDARIO

- ubicazione: affiancato alla testata Sud-Est del corpo principale
- superficie = mq 82,00 circa
- altezza = m 3,80
- destinazione d'uso degli ambienti:
  - n.1 locale, ad uso servizi operai
  - n.1 locale, ad uso archivio cartaceo aziendale

## B - Fabbricato ad uso uffici e servizi operai

- ubicazione: affiancato alla testata Nord-Ovest del fabbricato ad uso Industriale, ma indipendente poiché unito tramite giunto di dilatazione
- piano terra:
  - superficie = mq 163,00 circa
  - altezza = variabile in relazione ai locali Interni
  - destinazione d'uso degli ambienti:
    - portico d'ingresso
    - ingresso agli uffici
    - servizi e mensa operai
    - piccolo locale deposito
    - locale tecnologico per impianto termosanitario (gruppo pompe e serbatoio di accumulo acqua)
- piano primo:
  - superficie = mq 234,00 circa
  - destinazione d'uso degli ambienti:
    - locale open-space per impiegati
    - ampio disimpegno
    - n. 2 uffici privati
    - n.1 sala riunioni
    - n. 2 gruppi di servizi igienici (di cui uno accessibile anche da soggetti diversamente abili);
- piano secondo:
  - superficie = mq 194,00 circa
  - destinazione d'uso degli ambienti:
    - ampio disimpegno con attesa
    - n. 3 uffici privati
    - n. 1 gruppo servizi igienici

- n.1 vano tecnico (locale CED con server)
- ampio terrazzo esterno
- cupolino per accesso in copertura (manutenzione generatori)

### C - Cabina ENEL

- ubicazione = in posizione staccata, esterna, affiancata alla cabina ENEL
- superficie = mq 11,00 circa
- altezza = m 8,00
- destinazione d'uso degli ambienti: locale quadri elettrici e contatori ENEL

## **B. STRUTTURE PORTANTI**

### A - Fabbricato ad uso industriale

#### **CORPO PRINCIPALE**

- Fondazione a plinti isolati con travi in calcestruzzo di collegamento porta tamponamenti, su tutto il perimetro
- struttura portante verticale in carpenteria metallica a pilastri in ferro tralicciati
- struttura portante orizzontale costituita da travi di banchina in ferro tralicciato con funzione di appoggio delle travi porta carroporti
- capriate a volta in ferro tralicciato con tirante
- manto di copertura:
  - parte centrale in eternit ondulato: sul quale è stato eseguito trattamento di bonifica in loco per incapsulamento e successiva sovra copertura con pannellatura protettiva in lamiera calpestabile
  - porzioni laterali in ondulina traslucida con finalità di illuminazione naturale
- tamponamenti perimetrali in blocchi di cemento (tipo "Leca Beton")
- travi porta carroporti in ferro con sezione a putrelle

#### **PIANO INTERRATO**

- Fondazioni a plinti isolati e centine su tutto il perimetro in calcestruzzo
- struttura portante verticale con pilastri in cemento armato
- struttura portante orizzontale con solai tipo "predalles" e travi in c.a.
- n. 2 scale (n.1 in ferro e n.1 in c.a.) di collegamento con il piano terreno

#### **CORPO SECONDARIO AFFIANCATO SULLA TESTATA DI SUD-EST**

- Fondazioni continue in calcestruzzo
- struttura portante verticale con pilastri e muratura portante
- struttura portante orizzontale con solai in laterocemento
- copertura in lamiera grecata

### B - Fabbricato ad uso uffici e servizi operai

- Fondazioni a plinti isolati con travi perimetrali e di collegamento in calcestruzzo
- struttura portante verticale con murature in calcestruzzo per il vano scala
- in ferro con profilati a putrelle per i pilastri di tutto il fabbricato

- strutture portanti orizzontali con travi in profilati di ferro a putrelle e solai in lamiera grecata con getto in calcestruzzo per tutti i piani
- scala e vano ascensore di collegamento ai diversi piani con struttura in profilati di ferro
- coperture in lamiera grecata coibentata

### C - Cabina ENEL

- Fondazione continua su tutto il perimetro
- muratura portante in calcestruzzo
- solai in laterocemento
- copertura con impermeabilizzazione a doppia guaina

## **FINITURE DELLE FACCIATE**

### A - Fabbricato ad uso industriale e corpo affiancato

- Muratura in blocchi di cemento (tipo "Leca Beton") faccia a vista
- serramenti a nastro nella parte superiore con vetri retinati
- n.4 portoni di accesso in profilati di ferro con aperture a libro e telone interno automatico a scorrimento verticale
- porte pedonali in lamiera coibentata e verniciata con maniglione a spinta

### B - Fabbricato ad uso uffici e servizi operai

La parete del corpo uffici in affaccio all'interno del corpo fabbrica costituisce una compartimentazione antincendio, realizzata in materiali certificati REI 120, compresi i vetri fissi ivi installati.

### **PIANO TERRENO**

- Murature intonacate e tinteggiate con serramenti in alluminio a taglio termico.

### **PIANI SUPERIORI**

- parte in muratura intonacata e tinteggiata e parte con facciata strutturale in alluminio a taglio termico
- lattinerie in lamiera preverniciata.

## **FINITURE E DISTRIBUZIONE DEI SINGOLI CORPI**

### Fabbricato industriale

Pavimento è in cemento bocciardato e le pareti in blocchi di cemento faccia a vista con serramenti in ferro verniciati e vetri retinati. All'interno del capannone sono stati inoltre ricavati dei locali con struttura in alluminio e vetro destinati a diverse attività e controllo lavorazioni.

Il corpo affiancato sul lato Sud-Est ha destinazione, parte a deposito e parte a servizi igienici. La parte a deposito ha pavimento in cemento bocciardato, pareti e soffitti intonacati e serramenti in ferro verniciati con vetri retinati; la

porzione adibita a servizi operai è costituita da un antibagno con lavabo a canale e n. 2 servizi con vaso alla turca, ha pavimenti e rivestimenti in ceramica con porte in legno verniciato.

### B - Fabbricato ad uso uffici e servizi operai

#### PIANO TERRENO

Gruppo servizi operai con spogliatoi, servizi igienici con n. 2 docce e n. 4 WC, locale mensa con angolo cottura; ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, controsoffitto in quadrati 60x60, serramenti esterni in alluminio e porte interne in alluminio.

#### PIANI SUPERIORI

Il portico di accesso agli uffici presenta pavimentazione in pietra a spacco, ingresso agli uffici con scala struttura di ferro e pedate in cristallo, ascensore con struttura portante in ferro e cabina in cristallo, pavimento galleggiante con finiture.

Le pareti divisorie interne sono realizzate in cartongesso nei servizi igienici e a pareti mobili per i blocchi uffici.

Tutti gli uffici sono controsoffittati con pannelli fonoassorbenti e fono isolanti in fibra minerale; gli ambienti sono interamente condizionati. I pavimenti sono di tipo galleggiante con finiture in gres porcellanato. I servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica.

### I IMPIANTI

Si elenca a seguire, a soli fini descrittivi e di apprezzamento dell'immobile nell'attuale stato di fatto, il dettaglio della dotazione tecnica degli impianti caratteristica del complesso immobiliare:

#### A - Fabbricato ad uso industriale

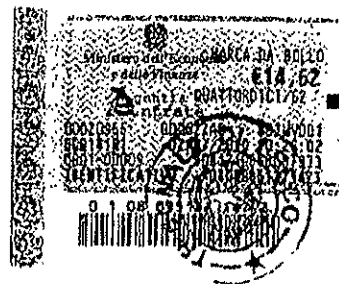
- > n. 2 carroponte monotrave, portata 5 t
- > n. 1 carroponte monotrave, portata 10 t
- > n. 1 carroponte monotrave, portata 20 t
- > n. 1 carroponte bitrave, con pinza per il sollevamento delle bobine di lamiera, portata 32t
- > impianto di illuminazione con fari appesi a soffitto, di tipo tradizionale
- > impianto di riscaldamento mediante tubi radianti appesi a soffitto (totale n.6) alimentati da n. 6 generatori d'aria calda ubicati all'esterno in copertura del fabbricato uso uffici, e così articolati:
  - o n. 3, della potenzialità di 300 kW l'uno, asserviti alla prima metà del fabbricato (porzione contigua agli uffici)
  - o n. 3, della potenzialità di 200 kW l'uno, asserviti alla seconda metà del fabbricato (porzione rimanente)
- > impianto antincendio, così formato:
  - o interno: idranti a cassetta UNI 45 (n.10) ed estintori (n.24)
  - o esterno: attacco motopompa e idranti UNI 70 (n.2)

- compressore installato al piano interrato, con relativo impianto e rete di distribuzione aria compressa della potenzialità di 7000 l/min
- Intranet aziendale
- impianto idrico sanitario per i servizi igienici
- rete di distribuzione elettrica: cabina di trasformazione ubicata all'interno del seminterrato, con ingresso tensione nominale 15.000 V e distribuzione corrente 380 V nel reparto produzione e 220 V negli uffici

**B - Fabbricato ad uso uffici e servizi operai**

- Servizi operai con accesso diretto dal capannone industriale:
  - locale mensa con angolo per riscaldamento vivande e dotazione TV
  - locale spogliatoio e servizi igienici (solo uomini) con n. 2 docce e n. 4WC
  - impianto di riscaldamento a radiatori e impianto di raffrescamento.
- Uffici al primo e secondo piano:
  - ascensore di collegamento ai vari piani
  - Impianto elettrico
  - impianto di condizionamento con gruppi ventole (potenzialità 116 kW) ubicati all'esterno
  - impianto idrico sanitario a tutti i servizi igienici
  - impianto antintrusione
  - impianto computer
  - Impianto rivelazione fumi
  - Impianto citotелефonico e telefonico

Rete di raccolta dei reflui civili (e industriali assimilati a civili) con convogliamento in fognatura comunale.



## Sezione D: Procedimento di valutazione e stima

### 12. METODO DI STIMA ADOTTATO

Il valore globale attribuito all'immobile in oggetto è stato determinato in maniera congiunta attraverso i seguenti due criteri di stima:

- in prima analisi, come riferimento, attribuendo alle unità immobiliari un valore commerciale di mercato parametrato alle superfici delle costruzioni in relazione al loro stato di manutenzione e alle peculiarità dell'immobile stesso: il metro quadro è quindi il parametro significativo;
- in seconda analisi procedendo, con il metodo estimativo diretto della comparazione, ad una verifica del suddetto valore tramite raffronto con le quotazioni immobiliari in zona del valore al metro quadro di unità immobiliari similari, reperite da indagini informative di mercato (Agenzie immobiliari e Imprese di costruzioni).

### 13. CONTEGGI ESTIMALI

Per gli immobili e le aree di proprietà, tenendo presente quanto sopra descritto, la loro ubicazione, la loro consistenza e il valore aggiunto rappresentato dalle specificità costruttive e funzionali dell'immobile e dell'area, la destinazione nonché lo stato di manutenzione, si ritiene di attribuire al complesso immobiliare descritto un valore in libero mercato allo stato di fatto determinato come segue:

#### A - Fabbricato Industriale

Piano terra	mq. 5208,00 x €/mq 900,00 =	€ 4.687.200,00
Piano interrato	mq. 850,00 x €/mq 300,00 =	€ 255.000,00
Servizi annessi	mq. 82,00 x €/mq 950,00 =	€ 77.900,00

#### B - Fabbricato ad uso uffici e servizi operai

Piano terra	mq. 163,00 x €/mq 1.300,00 =	€ 211.900,00
Piano Primo	mq. 234,00 x €/mq 1.900,00 =	€ 444.600,00
Servizi Secondo	mq. 194,00 x €/mq 1.900,00 =	€ 368.600,00

#### C - Cabina ENEL

Edificio unico	valutazione a corpo =	€ 24.000,00
----------------	-----------------------	-------------

#### D - Terreno di proprietà

Aree di pertinenza	valutazione a corpo =	€ 595.000,00
--------------------	-----------------------	--------------

#### RIEPILOGO DEL VALORE DELLA PROPRIETA'

- Valore complessivo capannone ad uso lavorazione € 5.020.100,00 (diconsi euro cinquemilioniventimilacento).
- Valore complessivo palazzina uffici/spogliatoi e servizi igienici € 1.025.100,00 (diconsi euro unmilioneventicinquemilacento)
- Valore cabina ENEL € 24.000,00 (diconsi euro ventiquattromila)
- Valore terreno di proprietà € 595.000,00 (diconsi euro cinquecentonovantacinquemila)
  
- VALORE TOTALE € 6.664.200,00 (diconsi euro sei milioniseicentosessantaquattromiladuecento)

#### 4. CONSIDERAZIONI FINALI

L'attribuzione di valore secondo quanto espresso nella presente stima è da riferirsi alla proprietà nello stato di fatto così come si trova attualmente, limitato rigorosamente all'epoca della presente relazione, ed agli attuali prezzi e specifiche condizioni di mercato della zona ove è ubicato il complesso immobiliare.

La valutazione è stata effettuata in base alle caratteristiche costruttive del fabbricato, alla dislocazione urbanistica e viabile della zona.

I valori dei fabbricati su indicati sono da ritenersi comprensivi del valore del sottostante terreno di sedime dell'edificio.

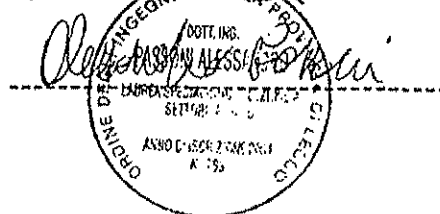
Sono esclusi dalla presente valutazione quantificazioni in merito a macchinari, impianti, dotazioni accessorie, finiture e beni di qualsiasi altra natura contenuti nel fabbricato, qui esposte ai soli fini dell'apprezzamento dell'immobile nel suo complesso, ma non ai fini della valutazione economica degli stessi.

Da tale valutazione sono altresì escluse considerazioni di natura previsionale, eventuali gravami o imprevisti non emersi in sede di sopralluogo: elementi questi ultimi che potrebbero influire per una cifra diversa da quella sopraindicata.

Il presente riferisce e giudica il sottoscritto nella presente relazione di stima, a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Lecco, li 12 luglio 2010

Il perito *Passoni Alessandro*







CRON. 810



TRIBUNALE DI LECCO  
VERBALE DI ASSEVERAZIONE

In data 23.07.2010 in Lecco, nella Cancelleria del Tribunale di  
Lecco, avanti al sottoscritto Cancelliere è comparso:

[REDACTED]

asseverare con giuramento la su estesa perizia/traduzione.

Indi, previa ammonizione ex art.483 c.p. \* della responsabilità che col giuramento  
stesso assume, pronuncia nei modi di legge la seguente formula:

"giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi al solo  
scopo di far conoscere la verità"

Letto, confermato, sottoscritto

[REDACTED SIGNATURE]

\*"Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico  
N.B.: L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità e il contenuto della  
traduzione o della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.



IL CANCELLIERE  
Il Cancelliere - C1  
Annalisa D'ARIES  
[Signature]

# ALLEGATO 1

agenzia del  
Territorio

Ufficio Provinciale  
di BERGAMO

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 22/06/2009

Ora: 15.12.30

pag. 1 di 1

Catasto Fabbricati	Comune di PONTIDA (Codice: CZIF)	Ditta n.: I di I
Protocollo n.: BG0204969	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: -
Codice di Riscontro: 0002G47P8	Unità a dest. speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 2
Operatori: LRSLSN	Beni Comuni non Censibili n.: 1	Unità in soppressione n.: 1
Motivo della variazione: AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE, VARIAZIONE TOPONOMASTICA		

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

					Dati di classamento proposti							
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		13	195								
2			13	2928								
3	C		13	195	701	VIA BERGAMO n. 1340, p. T-1, 2	U	D07	U			29902,00
4			13	2928	701							
5	C		13	195	702	VIA BERGAMO n. 1340, p. T						



Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n. 21729/2009

Importo della liquidazione: Euro 50

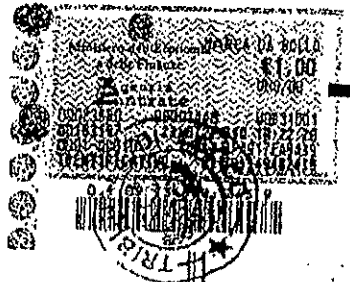
Data: 22/06/2009

Protocollo accertazioni n.: BG0301848

ALLEGATO 2

Dott. CARLO MANGILI  
NOTAIO

VIA G. D'ALZANO, 6/B - TELEF. 237.682  
BERGAMO



Registro N. 4685/3227

COPIA DELL' ATTO  
DI

V E N D I T A

data 26 Febbraio 1964

PARTI



venditori

acquirenti

ALLEGATO 3



RODESCHINI Dott. GIUSEPPE

NOTAIO

Via Martini, 11 - 20139 BERGAMO

BERGAMO

ATTO DI

In data 10 dicembre 1998, in presenza di me sottoscritto, Notaio, e di

PARTE

Espresso in base al verbale

firmato

LIBRERIA

Numero di Conto	04/8011
Importo	21,00
Importo in lettere	venti e uno/100
Importo in cifre	21,00
Importo in parole	venti e uno/100
Importo in cifre	21,00
Importo in parole	venti e uno/100
Importo in cifre	21,00
Importo in parole	venti e uno/100

0 1 02 136 0 230

RODESCHINI DON GIUSEPPE

NOTAIO

NOTAIO

NOTAIO

NOTAIO

AVVOCATO

AVVOCATO

AVVOCATO

AVVOCATO

AVVOCATO

AVVOCATO

AVVOCATO

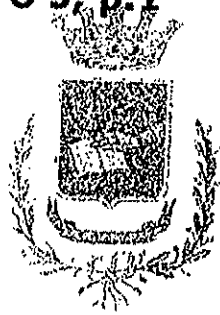
AVVOCATO

AVVOCATO

AVVOCATO

AVVOCATO

ALLEGATO 5, p.1



**CITTA' di PONTIDA**  
Provincia di Bergamo  
**Settore Tecnico**  
Ufficio Edilizia Privata-Urbanistica

Via Lega Lombarda n. 34 - 24030 - Pontida  
tel. 039/779 06.06 - fax 039/779 06.19 - e-mail: [info@comune.pontida.it](mailto:info@comune.pontida.it)  
c.f. 82090590164 - p.iva 00645030164



PROT. N. 2450

Dalla Residenza Comunale, il 10/05/2010

### Certificato di destinazione urbanistica n. 15/2010

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica degli immobili di cui ai mappali n. 195-2928 Fg. 13 censuario del Comune di Pontida

VISTA la richiesta di cui all'oggetto effettuata in data 23/04/2010 - prot. n. 2955 - ed integrata successivamente in data 10/05/2010 - prot. n. 3424 -

ESAMINATO il vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di C.R.L. VII/17567 del 17/05/2004;

VISTA la variante n. 1/2005 al vigente P.R.G., pubblicata sul B.U.R.L. n. 40 del 05/10/2005 - serie inserzioni e concorsi;

VISTA la variante n. 2/2005 al vigente P.R.G., pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 del 07/05/2006 - serie inserzioni e concorsi;

VISTA la variante n. 3/2007 al vigente P.R.G., pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 09/04/2008 - serie inserzioni e concorsi;

VISTA la variante n. 4/2008 al vigente P.R.G., pubblicata sul B.U.R.L. n. 40 del 01/10/2008 - serie inserzioni e concorsi;

VISTA la variante n. 5/2008 al vigente P.R.G., pubblicata sul B.U.R.L. n. 13 del 01/04/2009 - serie inserzioni e concorsi;

VISTA la variante n. 6/2009 al vigente P.R.G., pubblicata sul B.U.R.L. n. 31 del 05/08/2009 - serie inserzioni e concorsi;

#### CERTIFICA

Mapp. 195 destinazione:

- aree per insediamenti a prevalente destinazione residenziale: programmi integrati d'intervento.

Mapp. 2928 destinazione:

- aree per insediamenti a prevalente destinazione residenziale: programmi integrati d'intervento.

**ALLEGATO 5, p.2**

Il presente certificato di destinazione urbanistica si rilascia ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, aggiornato e coordinato dal D.Lgs. 501/2002 e successive modificazioni ed integrazioni; esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli elementi urbanistici.

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

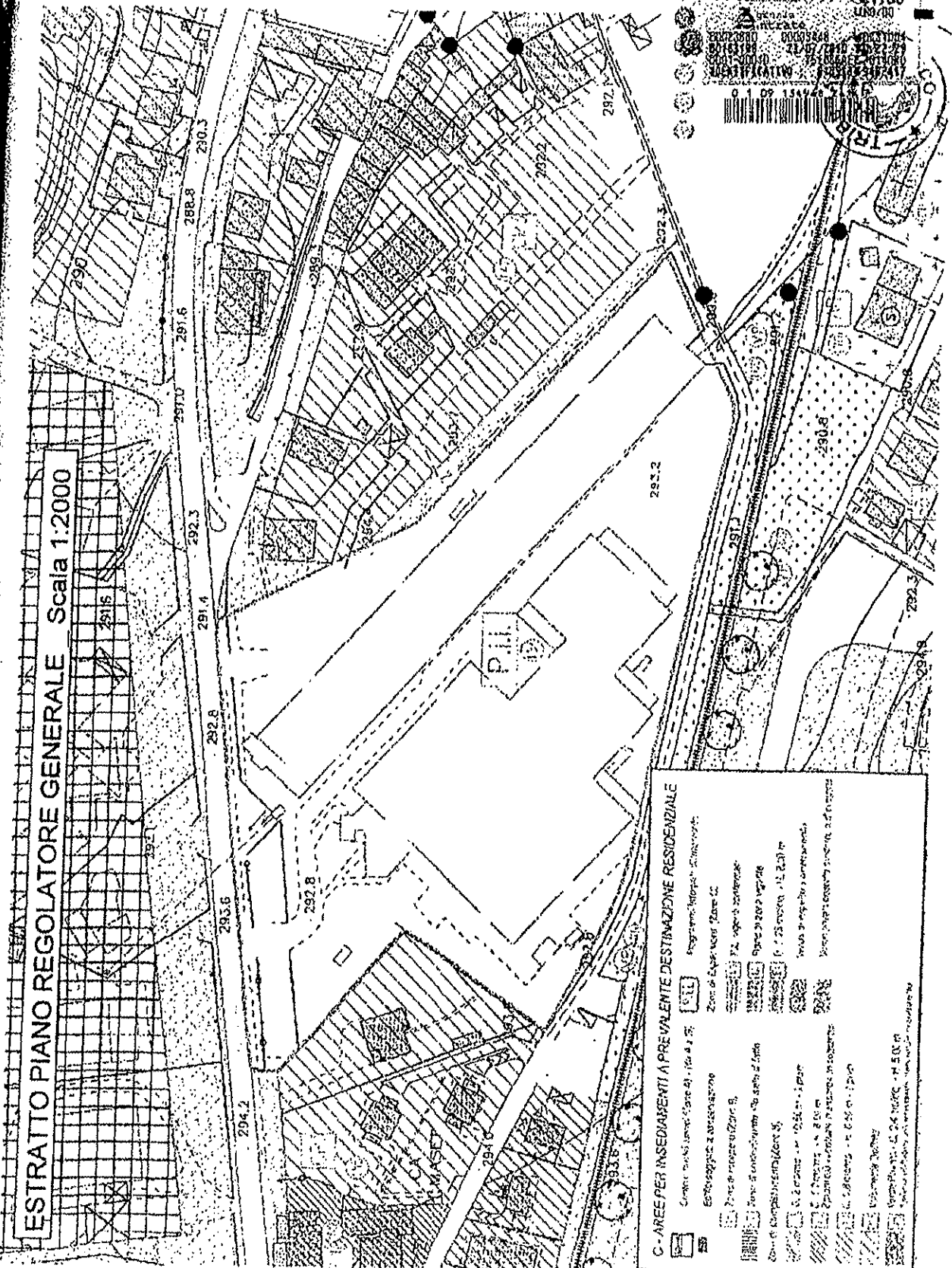


Il RESPONSABILE SETTORE TECNICO  
(Fragapetti Geom. Valentino)





# ALLEGATO 6



**ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE Scala 1:2000**



**C - AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

P.I.I. P.I.I. - Programma Integrato di Interventi  
Z Zona di Espansione Urbanistica

R R - Zona di espansione urbanistica  
R1 R1 - Zona di espansione urbanistica - densità di 100 ab/ha  
R2 R2 - Zona di espansione urbanistica - densità di 150 ab/ha  
R3 R3 - Zona di espansione urbanistica - densità di 200 ab/ha  
R4 R4 - Zona di espansione urbanistica - densità di 250 ab/ha  
R5 R5 - Zona di espansione urbanistica - densità di 300 ab/ha

R6 R6 - Zona di espansione urbanistica - densità di 350 ab/ha  
R7 R7 - Zona di espansione urbanistica - densità di 400 ab/ha  
R8 R8 - Zona di espansione urbanistica - densità di 450 ab/ha  
R9 R9 - Zona di espansione urbanistica - densità di 500 ab/ha

R10 R10 - Zona di espansione urbanistica - densità di 550 ab/ha  
R11 R11 - Zona di espansione urbanistica - densità di 600 ab/ha  
R12 R12 - Zona di espansione urbanistica - densità di 650 ab/ha  
R13 R13 - Zona di espansione urbanistica - densità di 700 ab/ha  
R14 R14 - Zona di espansione urbanistica - densità di 750 ab/ha  
R15 R15 - Zona di espansione urbanistica - densità di 800 ab/ha  
R16 R16 - Zona di espansione urbanistica - densità di 850 ab/ha  
R17 R17 - Zona di espansione urbanistica - densità di 900 ab/ha  
R18 R18 - Zona di espansione urbanistica - densità di 950 ab/ha  
R19 R19 - Zona di espansione urbanistica - densità di 1000 ab/ha



