

RELAZIONE DI PERIZIA

sulla stima del complesso immobiliare sito in Comune di Seriate con accesso da Via Grinetta n.9/C, di proprietà della società BOOST SPA, con sede in Comune di San Paolo d'Argon (BG) Via Dante Alighieri n. 12 - P.IVA e Codice Fiscale 01270490160.

PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Paolo Emilio Carrara, nato a Bergamo il 21.06.1967, C.F.: CRRPML67H21A794U, libero professionista iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati di Bergamo al n. 3030, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Bergamo dal 24.03.1998, con studio in Bergamo Via Angelo Maj n. 22, veniva incaricato dal Signor ██████████ ██████████ amministratore delegato della società Boost spa, di giungere alla valutazione delle unità immobiliari a margine; a seguito del sopralluogo effettuato in data 23.12.2020, presa visione dei beni in esame e dei luoghi limitrofi ad essi, rilevate le singole porzioni immobiliari che costituiscono il complesso industriale e sulla scorta della documentazione fornitagli dal committente, reperita presso il Comune di Seriate, nonché presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bergamo, con la presente per affermare quanto segue:

CAP. I° - IDENTIFICATIVI CATASTALI

- Catasto Fabbricati, Comune di Seriate, Foglio 16, Mappale 4703, Subalterno 702, BCNC; Via Grinetta n. 11, piano T.

Il BCNC (area esterna) è rappresentato correttamente sull'elaborato planimetrico.

- Catasto Fabbricati, Comune di Seriate, Foglio 16, Mappale 4703,

Subalterno 703, Cat. D/7, Rendita Catastale €. 25.978,00; Via Grinetta n.11, piano S1-T-1.

Proprietà per 1/1: BOOST S.P.A., con sede in San Paolo d'Argon C.F.:
01270490160.

Non si sono rilevate difformità tali da influire sulla rendita catastale e da imporre l'obbligo della presentazione di nuova planimetria.

- Catasto Fabbricati, Comune di Seriate, Foglio 16, Mappale 4703, Subalterno 704, Cat. D/7, Rendita Catastale €. 10.862,00; Via Grinetta n.11, piano T-1-2.

Proprietà per 1/1: BOOST S.P.A., con sede in San Paolo d'Argon C.F.:
01270490160.

Non si sono rilevate difformità tali da influire sulla rendita catastale e da imporre l'obbligo della presentazione di nuova planimetria.

- Catasto Fabbricati, Comune di Seriate, Foglio 16, Mappale 4703, Subalterno 705, Cat. D/7, Rendita Catastale €. 358,00; Via Grinetta n.11, piano T.

Proprietà per 1/1: BOOST S.P.A., con sede in San Paolo d'Argon C.F.:
01270490160.

Non si sono rilevate difformità tali da influire sulla rendita catastale e da imporre l'obbligo della presentazione di nuova planimetria.

- Catasto Fabbricati, Comune di Seriate, Foglio 16, Mappale 4464, Subalterno 704, Cat. D/7, Rendita Catastale €. 38.284,00; Via Grinetta n. 9/c, piano T-1-2.

Proprietà per 1/1: BOOST S.P.A., con sede in San Paolo d'Argon C.F.:
01270490160.

Non si sono rilevate difformità tali da influire sulla rendita catastale e da imporre l'obbligo della presentazione di nuova planimetria.

- Catasto Fabbricati, Comune di Seriate, Foglio 16, Mappale 4464, Subalterno 707, Cat. D/7, Rendita Catastale €. 69.684,00; Via Grinetta n. 9/c, piano T-1-S1.

Proprietà per 1/1: BOOST S.P.A., con sede in San Paolo d'Argon C.F.: 01270490160.

Non si sono rilevate difformità tali da influire sulla rendita catastale e da imporre l'obbligo della presentazione di nuova planimetria.

- Catasto Terreni, Comune di Seriate, Foglio 9, Mappale 4703, Ente Urbano, di are 97.60.

- Catasto Terreni, Comune di Seriate, Foglio 9, Mappale 4464, Ente Urbano, di ha 02.19.67.

- Catasto Terreni, Comune di Seriate, Foglio 9, Mappale 1311, Seminativo Irriguo, Cl. 2, di are 10.60, R.D. €. 6,84, R.A. €. 8,21.

Proprietà per 1/1: BOOST S.P.A., con sede in San Paolo d'Argon C.F.: 01270490160.

- Catasto Terreni, Comune di Seriate, Foglio 9, Mappale 14308, Seminativo Irriguo, Cl. 2, di are 01.08, R.D. €. 0,75, R.A. €. 8,84. (cabina elettrica)

Proprietà per 1/1: BOOST S.P.A., con sede in San Paolo d'Argon C.F.: 01270490160.

CAP II° - CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Trattasi di un ampio appezzamento di terreno di forma irregolare sul quale insistono tre corpi di fabbrica oltre manufatti accessori che nel loro insieme costituiscono un complesso industriale; il compendio immobiliare di

seguito descritto è ricompreso nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Seriate approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 15.09.2012, con efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL n. 18 avvenuta il 02.05.2013, come segue:

parte in

■ Ambiti del tessuto urbano consolidato;

■ Ambiti produttivo-artigianali consolidati e di completamento, regolamentati dagli artt. 14-15 delle NTA del Piano delle Regole;

■ Ambiti di salvaguardia delle infrastrutture stradali principali, regolamentati dall'art. 26 delle NTA del Piano delle Regole;

parte in

■ Fascia di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie;

■ Rete metanodotto con relativa fascia di rispetto;

entrambe regolamentate dall'art. 18 delle NTA delle Disposizioni Comuni.

Il complesso immobiliare in esame è stato edificato giusto i seguenti provvedimenti autorizzativi:

• Concessione Edilizia n. 69/79 del 14.09.1979;

• Concessione Edilizia prot. n. 20890 del 07.01.1980;

• Concessione Edilizia n. 114/85 del 12.05.1986;

• Concessione Edilizia prot. n. 7679 del 10.12.1986;

• Autorizzazione Edilizia n. 171/86 del 19.03.1987;

• Autorizzazione Edilizia n. 3/94 del 18.04.1994;

• Denuncia di Inizio Attività n. 3/1994 del 22.08.1995;

• Concessione Edilizia del 11.09.1995;

• Concessione Edilizia in Sanatoria n. C/95/96 del 30.12.1997;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. E/95/134 del 30.12.1997;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. E/95/135 del 30.12.1997;
- Autorizzazione Edilizia n. E/98/9198;
- Autorizzazione Edilizia n. C/98/98 del 07.09.1998;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 769 del 03.03.1999;
- Concessione Edilizia n. E/99/160 del 02.07.1999;
- Concessione Edilizia n. E/99/160/1 del 17.07.2000;
- Denuncia di Inizio Attività n. E/99/160/3 del 18.05.2001;
- Concessione Edilizia prot. n. 2001/2515-4662 del 19.02.2002;
- Concessione Edilizia n. E/99/160/4 del 24.06.2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. E/04/134 del 04.05.2004;
- Denuncia di Inizio Attività n. E/14/86 del 27.03.2014.

Le pratiche edilizie sopra elencate sono state reperite, in parte dalla documentazione fornitami dalla committenza e in parte rilevata nei vari atti di provenienza, dalla documentazione in mie mani è possibile dichiarare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato relativamente agli ingombri planivolumetrici.

Al compendio immobiliare sono stati rilasciati i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- Unità immobiliare identificata al Foglio 16, Mappale 4703, Sub. 703
ACE del 03.12.2013 - Cod. Identificativo 16198-000630-13 - Classe energetica "G" - Fabbisogno di energia primaria 80,04 KWh/m2a.
- Unità immobiliare identificata al Foglio 16, Mappale 4703, Sub. 704
ACE del 03.12.2013 - Cod. Identificativo 16198-000632-13 - Classe energetica "E" - Fabbisogno di energia primaria 46,66 KWh/m2a.

- Unità immobiliare identificata al Foglio 16, Mappale 4464, Sub. 704

ACE del 03.12.2013 - Cod. Identificativo 16198-000631-13 - Classe energetica "E" - Fabbisogno di energia primaria 52,51 KWh/m2a.

- Unità immobiliare identificata al Foglio 16, Mappale 4703, Sub. 705

ACE del 03.12.2013 - Cod. Identificativo 16198-000633-13 - Classe energetica "F" - Fabbisogno di energia primaria 57,34 KWh/m2a.

CAP. III° - DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

Trattasi di un ampio appezzamento di terreno di forma irregolare e pianeggiante, della superficie catastale pari a mq. 32.895,00, completamente recintato, sul quale insistono tre corpi di fabbrica principali oltre a vari manufatti accessori, il tutto con accesso sia pedonale che carroia direttamente dalla strada comunale denominata Via Grinetta al civico 9/C; zona periferica a sud del Comune di Seriate, in ambito prevalentemente industriale/produttivo. L'intero complesso immobiliare costituisce un insediamento industriale già adibito alla stampa di libri, riviste e agende; i vari corpi di fabbrica sono stati edificati in epoche diverse e destinati alle varie esigenze aziendali; nella descrizione che segue, lo scrivente suddivide i vari immobili per epoca di costruzione e per la propria destinazione, il tutto così meglio descritto:

Edificio (A) - (catasto fabbricati mappale 4703, subalterni 703 e 704)

Trattasi di un capannone, (mappale 4703/703), di forma rettangolare, edificato nei primi anni novanta del secolo scorso, oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e ampliamento nell'anno 2002, disposto su due livelli, costituito da struttura portante in cemento armato prefabbricato, solai e copertura sempre in struttura prefabbricata con manto di copertura,

parte in guaina impermeabile bituminosa ardesiata con inserimento di lucernari e parte in lastre grecate in alluminio, tamponamenti in pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto, serramenti in alluminio e vetrocamera, portoni carrai e porte in alluminio, pavimentazione in battuto di calcestruzzo industriale con spolvero al quarzo; i blocchi servizi igienici sono dotati di vasi e lavandini con pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica. Il capannone è dotato di due montacarichi, impianto elettrico, impianto di illuminazione con lampade a incandescenza montate su binari, impianto idrosanitario, impianto di riscaldamento con diffusione del calore attraverso aerotermi; la produzione del calore avviene tramite due caldaie, comuni all'interno complesso industriale, a gas metano. La superficie lorda sviluppata risulta essere pari a mq. 2.900,00, il capannone si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, mentre i blocchi servizi igienici necessitano di interventi di ordinaria manutenzione. In aderenza e in lato est, sorge la palazzina uffici a pianta quadrata, edificata nel 2002, disposta su tre livelli, di cui il piano terra (mappale 4703/703) in parte adibito a zona di carico/scarico dotato di quattro portoni a ribalta è collegato direttamente con il capannone sopra descritto, e in parte destinato a reception/uffici; i due piani superiori (mappale 4703/704) sono entrambi destinati a uffici direzionali con servizi igienici. La palazzina uffici è costituita da struttura portante composta da pilastri, travi, solai interpiano e copertura in cemento armato prefabbricato, il manto di copertura è in guaina impermeabile bituminosa ardesiata; tamponamenti in pannelli prefabbricati, serramenti in alluminio e vetrocamera, parte di essi a facciata continua, porte esterne in alluminio e

vetrocamera. Il blocco dei servizi igienici è costituito da muratura in mattoni intonacati a civile e tinteggiati, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, dotato di vasi, bidet e lavandini, le porte interne sono in legno tamburato. La divisione interna dei vari uffici è realizzata con pareti mobili attrezzate in alluminio e materiale plastico con porte in alluminio e cristallo, la pavimentazione è del tipo galleggiante con piastrelle, parte in ceramica e parte in marmo, tutti i locali sono controsoffittati, parte con pannelli di cartongesso e parte in metallo. Il corpo di fabbrica è dotato di impianto elettrico, impianto di illuminazione con plafoniere a incasso nel controsoffitto, impianto idrosanitario, impianto di riscaldamento con diffusione del calore attraverso radiatori e termoconvettori, impianto di condizionamento con split a parete. La superficie lorda sviluppata risulta essere pari a mq. 1.400,00, oltre a mq. 250,00 adibiti a carico/scarico, la palazzina uffici è dotata di vano scala interno rivestito in marmo, di ascensore e di scala d'emergenza esterna con struttura in acciaio inox; l'edificio si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, necessita comunque di interventi di ordinaria manutenzione e di adeguamento igienico sanitario per i blocchi servizi/spogliatoi. La struttura portante dei capannoni non possiede i requisiti antisismici.

Edificio (B) - (catasto fabbricati mappale 4464, subalterno 704)

Trattasi di un capannone, di forma rettangolare, ristrutturato e ampliato nell'anno 2004, disposto su due livelli, costituito da struttura portante in cemento armato prefabbricato, solai e copertura sempre in struttura prefabbricata con manto di copertura in lastre ondulate, tamponamenti in

pannelli prefabbricati orizzontali con finitura a cemento liscia e inserimento di vetrate a nastro in alluminio e vetrocamera, portoni carrai e porte in alluminio, pavimentazione in battuto di calcestruzzo industriale con spolvero al quarzo; i blocchi servizi igienici sono dotati di vasi e lavandini con pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica. Il corpo di fabbrica è dotato di due montacarichi, oltre a tre vani scala interni di collegamento tra i due piani; è dotato di impianto elettrico, impianto di illuminazione con lampade a incandescenza montate su binari, impianto idrosanitario, impianto di riscaldamento con diffusione del calore attraverso aerotermi, la produzione del calore è garantita dalle due caldaie a gas metano che servono anche gli altri corpi di fabbrica e posizionate all'interno di apposito locale tecnico. La superficie lorda sviluppata risulta essere pari a mq. 4.475,00, il capannone si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, ma come per l'edificio (A) necessita di interventi di ordinaria manutenzione e di adeguamento igienico sanitario per i blocchi servizi/spogliatoi. La struttura portante del capannone non possiede i requisiti antisismici.

Edificio (C) - (catasto fabbricati mappale 4464, subalterno 707)

Trattasi di un ampio opificio di forma trapezoidale, con annesso altro capannone di forma rettangolare, entrambi di un solo piano fuori terra, costituenti il primo insediamento dell'azienda edificati nei primi anni ottanta del secolo scorso; i capannoni sono costituiti da struttura portante in pilastri, travi e copertura in cemento armato prefabbricato, manto di copertura parte in guaina impermeabile bituminosa e parte in lastre ondulate in cemento amianto incapsulato e bonificato con inserti di lastre

in traslucido. I tamponamenti sono in pannelli prefabbricati verticali con finitura in cemento bianco a vista con inserti di vetrate tipo U-glass, porte e portoni in ferro, serramenti esterni in alluminio e vetro satinato; la pavimentazione è in battuto di calcestruzzo industriale a grandi riquadri con spolvero al quarzo; i vari blocchi servizi igienici e gli spogliatoi, realizzati all'interno dello stabilimento, hanno pareti in blocchi di calcestruzzo e in mattoni forati intonacati a civile, sono dotati di pavimenti e pareti rivestite in piastrelle di ceramica. All'interno dell'opificio si sviluppa il blocco uffici disposto su due livelli collegati tra loro da scala interna rivestita in marmo e dotati di servizi igienici, la divisione interna è realizzata parte con murature di mattoni intonacati e parte in pareti mobili, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e marmo, i soffitti sono controsoffittati in pannelli di cartongesso. L'edificio è dotato di due montacarichi, impianto elettrico, impianto di illuminazione con lampade a incandescenza montate su binari, impianto idrosanitario, e relativamente al blocco uffici e spogliatoi di impianto di riscaldamento con diffusione del calore attraverso radiatori e termoconvettori. La superficie lorda sviluppata risulta essere pari a mq. 9.350,00, nel complesso la struttura si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, necessita comunque di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con particolare riferimento all'adeguamento igienico sanitario dei blocchi servizi/spogliatoi. La struttura portante degli edifici non possiede i requisiti antisismici.

Manufatti accessori

(catasto fabbricati mappale 4703, subalterno 705)

(catasto fabbricati mappale 4705 ex sub. 703 ora parte del mappale 4464 sub. 707)

(catasto fabbricati parte del mappale 4464 e 4703)

Sono parte integrante e completano il complesso industriale vari manufatti accessori quali la guardiola, le tettoie in carpenteria metallica e la cabina elettrica per una superficie lorda sviluppata pari a mq. 580,00, oltre a strade interne, spazi di manovra, parcheggi e aree a verde per una superficie pari a mq. 16.000,00, nonché impianto fognario e antincendio.

Attualmente il complesso industriale non è utilizzato.

CAP. IV° - SUPERFICI CHE COSTITUISCONO LA PROPRIETA'

Premesso che le superfici commerciali sono state desunte dagli elaborati grafici prodotti dalla committenza e dalle planimetrie catastali, nonché verificate sul posto, i beni esaminati risultano essere così composti:

Suolo - (catasto terreni particelle 4703 + 4464 + 1311 + 14308)

- Superficie catastale = mq. 32.895,00, di cui mq. 5.853,00 in diritto di superficie.

Aree di pertinenza - (catasto terreni particelle 4703 + 4464 + 1311 + 14308)

- Parcheggi, strade e percorsi interni, aree a verde = mq. 16.000,00.

Edificio (A) - (catasto fabbricati mappale 4703, subalterni 703 e 704)

- Capannone già adibito a Reparto Coperte, piano terra = mq. 1.900,00;
- Blocco servizi/spogliatoi Reparto Coperte, piano terra = mq. 30,00;
- Capannone reparto Carico/Scarico, piano terra = mq. 250,00;
- Palazzina Uffici, piano terra = mq. 180,00;
- Portico d'ingresso Palazzina Uffici, piano terra = mq. 20,00;
- Locale Pompe, piano interrato = mq. 50,00;

• Capannone già adibito a Reparto Campionatura, piano primo = mq. 900,00;

• Blocco servizi/spogl. Reparto Campionatura, piano primo =mq. 20,00;

• Palazzina Uffici, piano primo = mq. 600,00;

• Palazzina Uffici, piano secondo = mq. 600,00.

Edificio (B) - (catasto fabbricati mappale 4464, subalterno 704)

• Capannone già adibito Reparto Cucitura/Legatoria, piano terra = mq. 2.300,00;

• Blocco servizi/spogliatoi Reparto Cucit./Legat., piano terra = mq. 40,00;

• Capannone già adibito a Reparto Pelletteria, piano primo = mq. 2.100,00;

• Blocco servizi/spogliatoi Reparto Pelletteria, piano primo = mq. 35,00.

Edificio (C) - (catasto fabbricati mappale 4464, subalterno 707)

• Capannone già adibito a Reparto Legat./Confez./Piega, piano terra = mq. 6.100,00;

• Blocco servizi/spogl. Rep. Legat./Confez./Piega, piano terra=mq. 250,00;

• Capannone Reparto Magazzino, piano seminterrato = mq. 2.150,00;

• Palazzina Uffici, piano terra = mq. 400,00;

• Palazzina Uffici/Archivio, piano primo = mq. 450,00.

Manufatti accessori

(catasto fabbricati mappale 4703, subalterno 705)

• Guardiola, piano terra = mq. 40,00.

(catasto fabbricati mappale 4705 ex sub. 703 ora parte del mappale 4464 sub. 707)

• Cabina elettrica, piano terra = mq. 40,00.

(catasto fabbricati parte del mappale 4464 e 4703)

- Tettoie in carpenteria metallica, piano terra = mq. 500,00.

CRITERIO E VALUTAZIONE ALLO STATO ATTUALE

Il valore di stima del complesso immobiliare in esame, nasce oltre che dalle singole superfici che compongono il bene, dalle loro condizioni di conservazione e manutenzione, dalla vetustà dei vari corpi di fabbrica, dalla conformità edilizio-urbanistica, dalla tipologia, dalla destinazione d'uso e dall'ubicazione, nonché dal proprio grado di fungibilità e commerciabilità tenuto conto del particolare momento di contrazione del mercato per immobili di tipo industriale e di notevoli dimensioni.

Aree di pertinenza - (catasto terreni particelle 4703 + 4464 + 1311 + 14308)

- Aree a parcheggio, strade e percorsi interni compreso cancelli e recinzioni, sottoservizi quali rete fognaria, acquedotto, antincendio, cabina metano = mq. 13.500,00 x €/mq. 60,00 = €. 810.000,00 +
 - Aree a verde = mq. 2.500,00 x €/mq. 5,00 = €. 12.500,00 =
- Totale arrotondato - Aree di pertinenza = €. 820.000,00.**

Edificio (A) - (catasto fabbricati mappale 4703, subalterni 703 e 704)

- Capannone già adibito a Reparto Coperte, piano terra =
mq. 1.900,00 x €/mq. 450,00 = €. 855.000,00 +
- Blocco servizi/spogliatoi Reparto Coperte, piano terra =
mq. 30,00 x €/mq. 500,00 = €. 15.000,00 +
- Capannone reparto Carico/Scarico, piano terra =
mq. 250,00 x €/mq. 280,00 = €. 70.000,00 +
- Palazzina Uffici, piano terra =
mq. 180,00 x €/mq. 600,00 = €. 108.000,00 +
- Portico d'ingresso Palazzina Uffici, piano terra =

	mq. 20,00 x €/mq. 200,00	= €. 4.000,00 +
	• Locale Pompe, piano interrato =	
	mq. 50,00 x €/mq. 300,00	= €. 15.000,00 +
	• Capannone già adibito a Reparto Campionatura, piano primo =	
	mq. 900,00 x €/mq. 440,00	= €. 396.000,00 +
	• Blocco servizi/spogliatoi Reparto Campionatura, piano primo =	
	mq. 20,00 x €/mq. 500,00	= €. 10.000,00 +
	• Palazzina Uffici, piano primo =	
	mq. 600,00 x €/mq. 650,00	= €. 390.000,00 +
	• Palazzina Uffici, piano secondo =	
	mq. 600,00 x €/mq. 650,00	= €. 390.000,00 =
	Totale arrotondato - Edificio (A)	= €. 2.250.000,00.
	Edificio (B) - (catasto fabbricati mappale 4464, subalterno 704)	
	• Capannone già adibito a Reparto Cucitura/Legatoria, piano terra =	
	mq. 2.300,00 x €/mq. 430,00	= €. 989.000,00 +
	• Blocco servizi/spogliatoi Reparto Cucit./Legat., piano terra =	
	mq. 40,00 x €/mq. 500,00	= €. 20.000,00 +
	• Capannone già adibito a Reparto Pelletteria, piano primo =	
	mq. 2.100,00 x €/mq. 350,00	= €. 735.000,00 +
	• Blocco servizi/spogliatoi Reparto Pelletteria, piano primo =	
	mq. 35,00 x €/mq. 500,00	= €. 17.500,00 =
	Totale arrotondato - Edificio (B)	= €. 1.760.000,00.
	Edificio (C) - (catasto fabbricati mappale 4464, subalterno 707)	
	• Capannone già adibito a Reparto Legat./Confez./Piega, piano terra =	
	mq. 6.100,00 x €/mq. 380,00	= €. 2.318.000,00 +

• Blocco servizi/spogl. Rep. Legat./Confez./Piega, piano terra =	
mq. 250,00 x €/mq. 450,00	= €. 112.500,00 +
• Capannone Reparto Magazzino, piano seminterrato =	
mq. 2.150,00 x €/mq. 300,00	= €. 645.000,00 +
• Palazzina Uffici, piano terra =	
mq. 400,00 x €/mq. 500,00	= €. 200.000,00 +
• Palazzina Uffici/Archivio, piano primo =	
mq. 450,00 x €/mq. 500,00	= €. 225.000,00 =
Totale arrotondato - Edificio (C)	= €. 3.500.000,00.
Manufatti accessori	
(catasto fabbricati mappale 4703, subalterno 705)	
• Guardiola con servizio igienico, piano terra =	
mq. 40,00 x €/mq. 500,00	= €. 20.000,00 +
(catasto fabbricati mappale 4705 ex sub. 703 ora parte del mappale 4464 sub. 707)	
• Cabina elettrica, piano terra =	
mq. 40,00 x €/mq. 250,00	= €. 10.000,00 +
(catasto fabbricati parte dei mappale 4464 e 4703)	
• Tettoie in carpenteria metallica, piano terra =	
mq. 500,00 x €/mq. 80,00	= €. 40.000,00 =
Totale arrotondato - Manufatti accessori	= €. 70.000,00.
VALUTAZIONE TOTALE E CONCLUSIONI	
Aree di pertinenza	= €. 820.000,00 +
Edificio (A)	= €. 2.250.000,00 +
Edificio (B)	= €. 1.760.000,00 +

Edificio (C)	= €. 3.500.000,00 +
Manufatti accessori	= €. 70.000,00 =
TOTALE GENERALE compendio immobiliare	= €. 8.400.000,00

L'ubicazione del complesso industriale in esame, in fregio all'autostrada MI-VE che ne evidenzia la visibilità, in zona produttiva e ben servita dalle principali infrastrutture, a breve distanza dal casello di Seriate dell'autostrada A4 MI-VE, dotata di buoni collegamenti con la città di Bergamo (4 Km) per mezzo di strade a scorrimento veloce, nelle vicinanze dell'aeroporto internazionale di Orio al Serio che garantisce una notevole movimentazione anche di merci; le proprie condizioni di conservazione e manutenzione, le specifiche dimensioni e destinazione d'uso dei vari corpi di fabbrica, nonché l'ottimo rapporto (oltre 1/1) tra la superficie coperta (mq. 14.945,00) e l'area scoperta (mq. 16.000,00) concorrono a rendere il complesso immobiliare un bene di notevole importanza e valore.

Quanto sopra giudica il perito in evasione dell'incarico ricevuto.

Bergamo, 31 dicembre 2020.

Geometra Paolo Emilio Carrara