

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	1 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

ASTE GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE ASSEVERATO
in favore della società



OBERTI s.p.a.
Via dei Bersaglieri, 2
24124 Bergamo (BG)

VALUTAZIONE DI UN COMPENDIO COMMERCIALE / ARTIGIANALE



Bergamo, mercoledì 07 giugno 2023

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli
24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	2 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

Indice del documento

1.0	GENERALITÀ E PREMESSE	Pag. 03
1.0.1	La natura dell'incarico	Pag. 03
1.0.2	I limiti e la finalità dell'incarico	Pag. 04
1.0.3	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	Pag. 04
2.0	LE ATTREZZATURE STRUMENTALI ALL'ATTIVITÀ DI IMPRESA	Pag. 05
2.0.1	L'individuazione	Pag. 05
2.0.2	La descrizione	Pag. 05
2.0.3	Gli elenchi dei beni come inventariati	Pag. 06
3.0	GLI IMMOBILI STRUMENTALI ALL'ATTIVITÀ DI IMPRESA	Pag. 13
3.0.1	Comune di Bergamo (BG) - Via dei Bersaglieri, 2 Compendio commerciale e artigianale	Pag. 13
3.0.2	L'identificazione catastale	Pag. 13
3.0.3	I titoli edilizi autorizzativi	Pag. 15
3.0.4	La provenienza	Pag. 15
3.0.5	I gravami e le formalità pregiudizievoli	Pag. 19
3.0.6	La situazione urbanistica	Pag. 22
4.0	LE VALUTAZIONI DEI BENI STRUMENTALI ALL'ATTIVITÀ DI IMPRESA	Pag. 27
4.0.1	I criteri, la metodologia e la valutazione dei beni mobili	Pag. 27
4.0.2	I criteri, la metodologia e la valutazione del compendio commerciale/artigianale	Pag. 28
5.0	IMMOBILE NON STRUMENTALE ALL'ATTIVITÀ DI IMPRESA	Pag. 34
5.0.1	L'identificazione catastale	Pag. 34
5.0.2	La provenienza	Pag. 34
5.0.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli	Pag. 34
5.0.4	La descrizione e la consistenza	Pag. 34
5.0.5	I criteri di valutazione e la valorizzazione	Pag. 36
6.0	RIEPILOGO	Pag. 38
6.0.1	Il riepilogo delle valutazioni	Pag. 38
	Il verbale di asseverazione	A seguire

Gli allegati

ALL. A	Documentazione catastale	
ALL. B	Schede urbanistiche	

Questo Rapporto di valutazione è stato scritto in Bergamo in data 07 giugno 2023 congiuntamente dal Geom. Enrico Ambrosini e dal Geom. Roberta Micheli, su incarico, e in favore, della Società OBERTI S.P.A. con sede in via dei Bersaglieri, 2 a Bergamo ed è sottoposto a diritti di "copyright" in favore dei Geom. Enrico Ambrosini e Roberta Micheli e di riservatezza nei confronti delle società interessata pertanto la riproduzione o la divulgazione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi o diversa, rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto, è vietata.

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli
24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	3 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

1.0 GENERALITÀ E PREMESSE

1.0.1 La natura dell'incarico

La società OBERTI S.p.A. intende documentare e certificare oggi i propri assetti patrimoniali e pertanto ha deciso di affidarci in data 07.03.2023, in qualità di esperti e conoscitori dei processi industriali e immobiliari, l'incarico di *"eseguire la puntuale rilevazione e la ricerca del valore che rappresenti la migliore aspettativa di ricavi reddituali futuri in funzione dei possibili e migliori scenari di sfruttamento della capacità reddituale di tutti i beni, mobiliari e immobiliari, costituenti il patrimonio aziendale"*.

Ai fini della valutazione obbligatoria dei requisiti di professionalità e d'indipendenza si attesta che gli scriventi,

- Geom. Enrico Ambrosini, ha lo studio in Bergamo, Via Clara Maffei n° 11, e che è regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo con il numero d'ordine 3138, inoltre dal 22.03.1999 appare anche nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Bergamo al numero d'ordine 1269 e che non ha prestato negli ultimi cinque anni attività di lavoro dipendente, o autonomo, in favore delle società OBERTI S.P.A., ovvero non ha mai partecipato agli organi di amministrazione e controllo della società interessata.
- Geom. Roberta Micheli ha lo studio in Paladina Via Molino di Sopra, 3 e che è regolarmente iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo con il numero d'ordine 4525, inoltre appare anche nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Bergamo e che non ha prestato negli ultimi cinque anni attività di lavoro dipendente, o autonomo, in favore delle società OBERTI S.P.A., ovvero non ha mai partecipato agli organi di amministrazione e controllo della società interessata.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRRT75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	4 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2-24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1



1.0.2 I limiti e la finalità dell'incarico

L'obiettivo è quello di dimostrare la convenienza, anche in termini valore, di approfittare della capacità reddituale di tutti i beni, mobiliari e immobiliari costituenti l'intero patrimonio, mediante la cessione in locazione sottoforma sia di cessione di rami d'azienda, già in essere e potenzialmente da costituire, sia di aree libere, rispetto alla denegata ipotesi della messa in liquidazione e smembramento della società.

1.0.3 I documenti i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico ci è stata visionata, e controllata, la seguente documentazione:

A. PER GLI IMMOBILI

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale;
- Gli strumenti di Governo del Territorio; (P.R.G., P.G.T., Convezioni ecc.)
- L'ultima autorizzazione Edilizia e i progetti;

B. PER MACCHINE ATTREZZATURE E IMPIANTI

- I contratti di locazione finanziaria;
- I contratti di locazione;
- Il contratto di affitto di ramo d'azienda;
- Le certificazioni e i manuali d'uso e manutenzione;(Solo visione)



Sono state inoltre assunte tutte le possibili informazioni per il tramite del _____, che ci ha accompagnato e supportato nell'inventario e nella verifica, fornendo inoltre notizie valide dal punto di vista della composizione delle voci analizzate.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, presso la sede della società unitamente all'originale asseverato di questo

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	5 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

rapporto di valutazione, a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

2.0 LE ATTREZZATURE STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' DI IMPRESA

2.0.1 L'individuazione

L'individuazione delle attrezzature a sostegno dell'attività, è avvenuta mediante la loro inventariazione e la successiva catalogazione, sulla scorta delle precise indicazioni fornite dall'Azienda, avendo come riferimento, e termine di confronto, il contenuto del libro cespiti, che ne ha confermata la sostanziale corrispondenza.

Pertanto quanto è stato inventariato ed elencato nel capitolo successivo costituisce, di fatto, così come dichiarato, l'esatta, reale e sola rappresentazione di tutti i beni e attrezzature non ricompresi nell'allegato "A" del contratto di affitto d'azienda stipulato in data 09 febbraio 2023 tra OBERTI S.P.A. e _____ a ministero del Notaio Francesco Giovanzana, e rimasti nella disponibilità di OBERTI S.p.A.

2.0.2 La descrizione

Si tratta di arredi per ufficio e per abbellire i vari spazi espositivi a servizio del cliente oltre ad attrezzature tipiche dell'attività di commercio e riparazione autoveicoli; tutto materiale in perfetto stato di conservazione e di manutenzione e fisicamente rilevabile presso la sede di via dei Bersaglieri a Bergamo in parte come meglio elencato nell'allegato "A" al contratto di cessione di ramo d'azienda sopra citato e nella disponibilità della società _____ e ciò sino alla scadenza del contratto e in parte, di cui all'elenco posto a seguire, rimasto nella disponibilità di OBERTI S.p.A. Questi ultimi potrebbero costituire di fatto un ramo d'azienda organizzativamente autonomo riferito all'Officina e alla ricambistica.

2.0.3 Gli elenchi dei beni come inventariati

A seguire l'elenco dei soli beni inventariati, unitamente a quelli in locazione finanziaria, nella disponibilità di OBERTI S.P.A.,

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	6 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

ARREDI

SOCIETA': OBERTI SPA			VALORE D'USO	VALORE LIQUIDIZIONE FORZATA			
ID	N.	LOCALE	DESCRIZIONE	UNITARIO €	TOTALE €	UNITARIO €	TOTALE €
003	1	MAGAZZINO	BANCONE RECEPTION L300 IN LAMINATO COLOR GRIGIO	300,00	300,00	90,00	90,00
004	2	MAGAZZINO	SCRIVANIA AD L	100,00	200,00	30,00	60,00
005	2	MAGAZZINO	SEDIA DATTILO	20,00	40,00	6,00	12,00
019	1	CONTABILITA'	BANCONE RECEPTION CIRCA 4 M. IN LAMINATO GRIGIO CON ANTE SCORREVOLI	400,00	400,00	120,00	120,00
020	3	CONTABILITA'	SCRIVANIA GRIGIA	100,00	300,00	30,00	90,00
021	1	CONTABILITA'	SCRIVANIA A L	100,00	100,00	30,00	30,00
022	5	CONTABILITA'	SEDIA DATTILO IN TESSUTO	30,00	150,00	9,00	45,00
023	4	CONTABILITA'	CASSETTIERA	50,00	200,00	15,00	60,00
024	1	CONTABILITA'	TAVOLINO DATTILO IN LAMINATO GRIGIO	50,00	50,00	15,00	15,00
025	1	CONTABILITA'	MOBILETTO IN METALLO DOPPIA ANTA	100,00	100,00	30,00	30,00
026	1	CONTABILITA'	SEDIA DIREZIONALE IN PELLE GIALLA	30,00	30,00	9,00	9,00
027	1	CONTABILITA'	SEDIA DATTILO IN TESSUTO TECNICO TRAFORATO	30,00	30,00	9,00	9,00
028	1	CONTABILITA'	ARMADIATA IN LAMINATO BIANCO L 4 MT, 16 ANTINE	300,00	300,00	90,00	90,00
030	1	SALA RIUNIONI	TAVOLO RIUNIONI OVALE 10 POSTI, IN LEGNO	20,00	20,00	6,00	6,00
031	1	SALA RIUNIONI	SEDIA A SLITTA IN TESSUTO GRIGIO	20,00	20,00	6,00	6,00
032	1	SALA RIUNIONI	ARMADIATA IN LAMINATO GRIGIO H 2,6 M, 24 ANTE	600,00	600,00	180,00	180,00
033	1	SALA RIUNIONI	ARMADATA IN LAMINATO BIANCO H 2 M, 20 ANTE	500,00	500,00	150,00	150,00
034	1	SALA RIUNIONI	ARMADIO IN FERRO A TAPPARELLA COLOR PANNA, P 1,2 M, H 2 M	100,00	100,00	30,00	30,00
035	1	RIMESSA	CLASSIFICATORE CARTELLE SOSPENSE 4 CASSETTI	300,00	300,00	90,00	90,00
036	1	ACCETTAZIONE	SCRIVANIA IN LAMINATO COLOR LEGNO	100,00	100,00	30,00	30,00
037		ACCETTAZIONE	SCRIVANIA A L IN LAMINATO BIANCO	100,00	0,00	30,00	0,00
038	7	ACCETTAZIONE	SEDIE FISSE IN TESSUTO	30,00	210,00	9,00	63,00
039	2	ACCETTAZIONE	SEDIA DATTILO IN TESSUTO	30,00	60,00	9,00	18,00
040	4	ACCETTAZIONE	CASSETTIERE	50,00	200,00	15,00	60,00
041	1	ACCETTAZIONE	ARMADIO H 2 M, IN LAMINATO NERO CON RIPIANI E 6 ANTE	150,00	150,00	45,00	45,00
042	1	ACCETTAZIONE	ARMADIO DOPPIA ANTA H 1,90 M	100,00	100,00	30,00	30,00
043	1	ACCETTAZIONE	LIBRERIA 8 VANI	120,00	120,00	36,00	36,00
044	1	ACCETTAZIONE	MOBILETTO PORTA STAMPANTE	50,00	50,00	15,00	15,00
045	1	ACCETTAZIONE	LIBRERIA 4 VANI	60,00	60,00	18,00	18,00
046	1	RECEPTION ACCT.	BANCONE RECEPTION COMPOSTO DA 3 MODULI CON RIPIANI E CASSETTIERA	360,00	360,00	108,00	108,00
047	3	RECEPTION ACCT.	SGABELLO IN TESSUTO	30,00	90,00	9,00	27,00
048	LOTTO	RECEPTION ACCT.	N. 4 POLTRONCINE ATTESA VERDI CON TAVOLIN	250,00	250,00	75,00	75,00
049	1	RECEPTION ACCT.	MOBILETTO H 0,9 M, DUE ANTE	80,00	80,00	24,00	24,00
050	1	RECEPTION ACCT.	MOBILETTO H 0,9 M, ANTA SCORREVOL	80,00	80,00	24,00	24,00
051	1	RECEPTION ACCT.	VETRINETTA ESPOSITIVA SU ROTELLE	300,00	300,00	90,00	90,00
052	1	UFFICIO ACCT.	MOBILE H 1,40 M, A DOPPIA ANTA SCORREVOLE L 1,80 M	120,00	120,00	36,00	36,00
053	1	UFFICIO ACCT.	CASSETTIERA	50,00	50,00	15,00	15,00
054	1	UFFICIO ACCT.	SCRIVANIA IN LAMINATO GRIGIO	100,00	100,00	30,00	30,00
055	1	UFFICIO ACCT.	SEDIA DATTILO IN TESSUTO TECNICO TRAFORATO	30,00	30,00	9,00	9,00
058	5	OFFICINA	ARMADIO IN FERRO DOPPIA ANTA	100,00	500,00	30,00	150,00
066	1	UFFICIO OFFICINA	SCRIVANIA A L CON APPENDICE IN LAMINATO COLOR GRIGIO	150,00	150,00	45,00	45,00
067	2	UFFICIO OFFICINA	POLTRONA DIREZIONALE PELLE GIALLA	50,00	100,00	15,00	30,00
068	2	UFFICIO OFFICINA	SEDIA DATTILO IN TESSUTO	50,00	100,00	15,00	30,00
069	1	UFFICIO OFFICINA	SCRIVANIA IN LAMINATO GRIGIO	100,00	100,00	30,00	30,00
070	1	UFFICIO OFFICINA	ARMADIETTO COLOR LEGNO DUE ANTE E RIPIANI	120,00	120,00	36,00	36,00
071	1	UFFICIO OFFICINA	ARMADIETTO COLOR LEGNO DUE ANTE E RIPIANO	120,00	120,00	36,00	36,00
072	1	UFFICIO OFFICINA	CASSETTIERA NERA 4 CASSETTI	50,00	50,00	15,00	15,00
111	1	PORTINERIA EDIFICIO STACCATO	SCRIVANIA	100,00	100,00	30,00	30,00
SOMMANO ARREDI				7.590,00		2.277,00	

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli
24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	7 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

ATTREZZATURA

SOCIETA': OBERTI SPA			VALORE D'USO		VALORE LIQUIDIZIONE FORZATA		
ID	N.	LOCALE	DESCRIZIONE	UNITARIO €	TOTALE €	UNITARIO €	TOTALE €
006	1	MAGAZZINO	SCAFFALATURA IN ALLUMINIO 48 ML, P.60 CM, CON RIPIANI	3.840,00	3.840,00	1.920,00	1.920,00
007	1	MAGAZZINO	SCAFFALATURA INDUSTRIALE, P.1,60 M, 21 M	1.800,00	1.800,00	900,00	900,00
008	1	MAGAZZINO	SCAFFALINO 6 MT, P. 0,50 M	180,00	180,00	90,00	90,00
009	6	MAGAZZINO	CLASSIFICATORE IN FERRO PER OFFICINA	100,00	600,00	50,00	300,00
010	2	MAGAZZINO	SCALA IN ALLUMINIO A COMPASSO 3 GRADINI	50,00	100,00	25,00	50,00
011	1	MAGAZZINO	SCALA A COMPASSO 9 GRADINI	120,00	120,00	60,00	60,00
013	1	LAVAGGIO	COMPRESSORE CECCATO 270 LT	800,00	800,00	400,00	400,00
014	1	LAVAGGIO	PULVAPOR ITECH PW-H80 GASOLIO	2.000,00	2.000,00	1.000,00	1.000,00
015	1	LAVAGGIO	SCALA IN ALLUMINIO ESTENDIBILE 17 GRADINI	200,00	200,00	100,00	100,00
016	1	LAVAGGIO	LAVAGGIO AUTO CECCATO	5.000,00	5.000,00	2.500,00	2.500,00
017	1	LAVAGGIO	LANCIA PER PULVAPOR	80,00	80,00	40,00	40,00
018	1	LAVAGGIO	LAVACERCHI A CARRELLO	150,00	150,00	75,00	75,00
029	1	ARCHIVIO	SCAFFALINO P 0,4 M, L 19 M, H2,50 M	570,00	570,00	285,00	285,00
059	1	OFFICINA	SMONTAGOMME HPA M830 LL	2.000,00	2.000,00	1.000,00	1.000,00
060	1	OFFICINA	SMONTAGOMME SIMPESFAIP M522 FS	1.800,00	1.800,00	900,00	900,00
061	1	OFFICINA	CARRELLINO IN FERRO BLU CON RIPIANI	100,00	100,00	50,00	50,00
062	1	OFFICINA	RICARICA CLIMA MAYRE M500EV	1.000,00	1.000,00	500,00	500,00
063	1	OFFICINA	RICARICA CLIMA AIR-NEX R1234 YF	1.800,00	1.800,00	900,00	900,00
064	1	OFFICINA	RICARICA CLIMA BRAIN BEE 6000 PLUS	1.200,00	1.200,00	600,00	600,00
065	1	OFFICINA	BILANCIATRICE GOMME CORMACH MEC 820 V DL	2.800,00	2.800,00	1.400,00	1.400,00
073	1	OFFICINA	CARRELLO PORTA ATREZZI CON SERRATURA	300,00	300,00	150,00	150,00
074	1	OFFICINA	SALDATRICE MONOMIG 186	500,00	500,00	250,00	250,00
075	1	OFFICINA	CARICABATTERIA TELWIN SPRINTER 6000	350,00	350,00	175,00	175,00
076	1	OFFICINA	CARRELLO PORTA ATREZZI GENART	300,00	300,00	150,00	150,00
077	2	OFFICINA	CARRELLINO IN FERRO NERO CON RIPIANI	100,00	200,00	50,00	100,00
078	6	OFFICINA	SERBATOIO PORTATILE RECUPERO OLIO	100,00	600,00	50,00	300,00
079	1	OFFICINA	STAZIONE DIAGNOSTICA RENAULT	1.000,00	1.000,00	500,00	500,00
080	2	OFFICINA	STAZIONE DIAGNOSTICA RENAULT	2.800,00	5.600,00	1.400,00	2.800,00
081	1	OFFICINA	MANTENITORE DI CARICA ATEQ BC 512	500,00	500,00	250,00	250,00
082	6	OFFICINA	CARRELLINO IN FERRO NERO CON RIPIANI	100,00	600,00	50,00	300,00
083	1	OFFICINA	ATTREZZATURA RENAULT PER LIQUIDO ANTIGELO DRZ2000	300,00	300,00	150,00	150,00
085	1	OFFICINA	LAVAPEZZI ALTA PRESSIONE SAFETYKLEEN	3.000,00	3.000,00	1.500,00	1.500,00
086	4	OFFICINA	SCALA IN ALLUMINIO	40,00	160,00	20,00	80,00
087	1	OFFICINA	SMONTA AMMORTIZZATORI	300,00	300,00	150,00	150,00
088	1	OFFICINA	LAVAPAVIMENTI FIMAP MMG	4.000,00	4.000,00	2.000,00	2.000,00
090	1	OFFICINA	CRICK AD ARIA 500 KG	500,00	500,00	250,00	250,00
091	3	OFFICINA	SOLLEVATORE IDRAULICO DA FOSSA KG 2500 OMCN	1.000,00	3.000,00	500,00	1.500,00
092	1	OFFICINA	PRESSA PNEUMATICA GEN-ART	1.000,00	1.000,00	500,00	500,00
093	1	OFFICINA	PRESSA PNEUMATICA RAVAGLIOLI PX/30	1.000,00	1.000,00	500,00	500,00
094	1	OFFICINA	MOLA MARCA SCU DEL 2002	40,00	40,00	20,00	20,00
095	2	OFFICINA	BANCO IN FERRO NERO CON MORSA	80,00	160,00	40,00	80,00
096	1	OFFICINA	CARRELLO PORTA ATREZZI WURTH CON ATREZZI	300,00	300,00	150,00	150,00
100	2	OFFICINA	PONTE A PANTOGRAFO	2.000,00	4.000,00	1.000,00	2.000,00
101	1	OFFICINA	BARRA A SOFFITTO E N. 3 SISTEMI DI ASPIRAZIONE FUMI DI SCARICO	7.000,00	7.000,00	3.500,00	3.500,00
102	1	ESTERNO	SPAZZATRICE UOMO A BORDO DECA	3.000,00	3.000,00	1.500,00	1.500,00
105	2	INTERRATO	BANCONE IN FERRO BLU CON DUE CASSETTI, CON MORSA	200,00	400,00	100,00	200,00
104	1	INTERRATO	PONTE OMCN A PANTOGRAFO	2.000,00	2.000,00	1.000,00	1.000,00
108	1	INTERCAPEDINE	COMPRESSORE CECCATO FONOCOMPACT PRO MOD. 270	2.000,00	2.000,00	1.000,00	1.000,00
109	1	INTERCAPEDINE	COMPRESSORE CECCATO FONOCOMPACT PRO MOD. 270	2.000,00	2.000,00	1.000,00	1.000,00
110	1	INTERCAPEDINE	COMPRESSORE A VITE BOGE CL 7	2.000,00	2.000,00	1.000,00	1.000,00
SOMMANO ATTREZZATURE				72.250,00		36.125,00	

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data:	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo:	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina:	8 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione:	0 1

COSTRUZIONI LEGGERE

SOCIETA': OBERTI SPA					VALORE D'USO		VALORE LIQUIDIZIONE FORZATA		
ID	N.	LOCALE	DESCRIZIONE	CONTRATTO LEASING	COSTO ACQUISTO €	UNITARIO €	TOTALE €	UNITARIO €	TOTALE €
103	1	ESTERNO	CONTAINER COIBENTATO			1.000,00	1.000,00	500,00	500,00
SOMMANO COSTRUZIONI LEGGERE							1.000,00		500,00

MEZZI DI SOLLEVAMENTO E TRASPORTO

SOCIETA': OBERTI SPA					VALORE D'USO		VALORE LIQUIDIZIONE FORZATA		
ID	N.	LOCALE	DESCRIZIONE	CONTRATTO LEASING	COSTO ACQUISTO €	UNITARIO €	TOTALE €	UNITARIO €	TOTALE €
001	1	MAGAZZINO	SOLLEVATORE ELETTRICO JUNGHEINRICH, ORE LAVORATE 4,10, MATR. F5004822			2.500,00	2.500,00	1.250,00	1.250,00
012	1	MAGAZZINO	TRANSPALLET 2000 KG			200,00	200,00	100,00	100,00
089	1	OFFICINA	GRU IDRAULICA MAZZOLA			400,00	400,00	200,00	200,00
106	1	INTERRATO	GRU MARCA SNA EUROPE			500,00	500,00	250,00	250,00
107	1	INTERRATO	SOLLEVATORE BATTERIE ELETTRICHE A DOPPIA FORBICE SNA EUROPE ANNO 2011			2.000,00	2.000,00	1.000,00	1.000,00
SOMMANO MEZZI DI SOLLEVAMENTO E TRASPORTO							5.600,00		2.800,00

MACCHINE ELETTRONICHE UFFICIO

SOCIETA': OBERTI SPA					VALORE D'USO		VALORE LIQUIDIZIONE FORZATA		VALORE ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO AFFITTO	
ID	N.	LOCALE	DESCRIZIONE	CONTRATTO LEASING	UNITARIO €	TOTALE €	UNITARIO €	TOTALE €	UNITARIO €	TOTALE €
PC068	1		Lenovo ThinkCentre E73	Acquisto	100,00	100,00	50,00	50,00	30,00	30,00
PC066	1		Notebook Lenovo 80S2003QIX	Acquisto	150,00	150,00	50,00	50,00	45,00	45,00
PC031	1		Notebook Asus Pro	Acquisto	150,00	150,00	50,00	50,00	45,00	45,00
PC073	1		Notebook Lenovo ThinkPad E570	Acquisto	150,00	150,00	50,00	50,00	45,00	45,00
PC050	1	Piano interrato (preparazione)	Assemblato	Acquisto	100,00	100,00	50,00	50,00	30,00	30,00
PC076	1		Notebook Lenovo (80TL00A31X)	Acquisto	150,00	150,00	50,00	50,00	45,00	45,00
PC077	1		Notebook Lenovo 80TL00A31X	Acquisto	150,00	150,00	50,00	50,00	45,00	45,00
PC071	1		PC fisso	Acquisto	100,00	100,00	50,00	50,00	30,00	30,00
PC111	1		Notebook	Acquisto	150,00	150,00	50,00	50,00	45,00	45,00
PC087	1	RDP	AIO 24" per RDP	Acquisto	200,00	200,00	50,00	50,00	60,00	60,00
PC088	1	RDP	AIO 24" per RDP	Acquisto	200,00	200,00	50,00	50,00	60,00	60,00
PC093	1	Sala riunione	Notebook Asus	Acquisto	150,00	150,00	50,00	50,00	45,00	45,00
PC112	1	Sala riunione	Fisso	Acquisto	100,00	100,00	50,00	50,00	30,00	30,00
PC113	1	Sala riunione	Notebook Lenovo 80TL00A31X	Acquisto	150,00	150,00	50,00	50,00	45,00	45,00
DESKTOP-8DK695E	1	Magazzino	terminale in uso Zecchettl	Fornito da terze parti	**	**	**	**	**	**

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112

Geom. Roberta Michell

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	9 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

ID	N.	LOCALE	DESCRIZIONE	CONTRATTO LEASING	UNITARIO €	TOTALE €	UNITARIO €	TOTALE €	UNITARIO €	TOTALE €
DESKTOP-GKE24TF	1	Magazzino	terminale in uso Zecchetti	Fornito da terze parti	**	**	**	**	**	**
PC015	1	Magazzino	Lenovo ThinkCentre Edge	Fornito da terze parti	**	**	**	**	**	**
PC013	1	Magazzino	Lenovo ThinkCentre Edge	Fornito da terze parti	**	**	**	**	**	**
PC051	1		Lenovo ThinkCentre Edge	Fornito da terze parti	**	**	**	**	**	**
PC009	1		Fisso	Noleggio	**	**	**	**	**	**
PC097	1		AIO 2021	Noleggio 035 informatica	**	**	**	**	**	**
PC105	1		AIO 2021	Noleggio 035 informatica	**	**	**	**	**	**
PC104	1		AIO 2021	Noleggio 035 informatica	**	**	**	**	**	**
PC109	1		AIO 2021	Noleggio 035 informatica	**	**	**	**	**	**
PC089	1		HP serie 4QD05EA	Noleggio 035 informatica	**	**	**	**	**	**
PC006	1		HP serie 4QD05EA	Noleggio 035 informatica	**	**	**	**	**	**
PC110	1		AIO 2021	Noleggio 035 informatica	**	**	**	**	**	**
PC101	1		AIO 2021	Noleggio 035 informatica	**	**	**	**	**	**
PC103	1		AIO 2021	Noleggio 035 informatica	**	**	**	**	**	**
PC109	1		AIO 2021	Noleggio 035 Informatica	**	**	**	**	**	**
PC106	1		AIO 2021	Noleggio 035 informatica	**	**	**	**	**	**
PC100	1		AIO 2021	Noleggio 035 informatica	**	**	**	**	**	**
PC018	1	Officina	Lenovo ThinkCentre M630e	Noleggio 035 Informatica	**	**	**	**	**	**
PC108	1		AIO 2021	Noleggio 035 Informatica	**	**	**	**	**	**
PC045	1		Lenovo B50-50	Noleggio di terze parti	**	**	**	**	**	**
PC083	1		Lenovo ThinkCentre M720S	Noleggio Project	**	**	**	**	**	**
PC084	1		Lenovo ThinkCentre M720S	Noleggio Project	**	**	**	**	**	**
SOMMANO MACCHINE ELETTRONICHE E D'UFFICIO						2.000,00		700,00		600,00

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli
24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR175P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	10 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

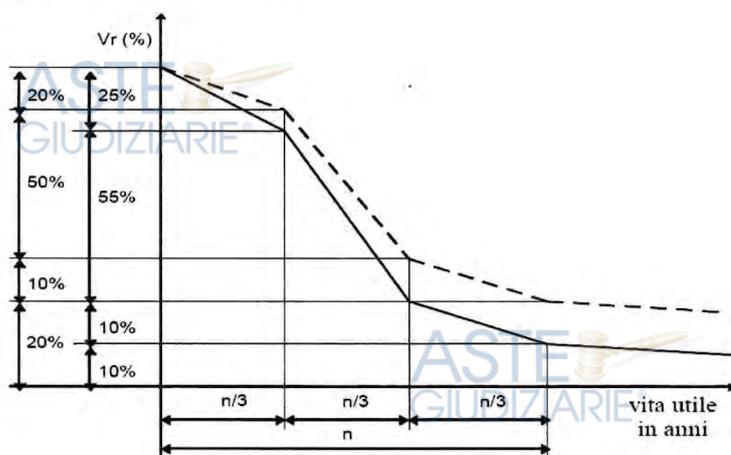
BENI IN LEASING

Calcolato con il valore d'uso

Un bene mobile industriale (macchinario, impianto, attrezzatura, ecc.) dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva si deprezza.

Occorre pertanto definire la durata di vita utile produttiva (o aziendale) del bene considerato.

Al fine di determinare la vita utile aziendale dei beni industriali, ci si deve basare su quanto riportato nei maggiori testi di estimo industriale tenendo conto delle cause che possono determinare l'estensione/riduzione della vita utile e che sono molteplici: obsolescenza, manutenzione, funzionalità, ecc.. In via teorica, la vita utile di un bene viene così suddivisa:



1^ FASE di buon mantenimento della efficienza produttiva, che dura circa 1/3 della vita utile; in questa fase si ha un deprezzamento pari al 20-25% del valore iniziale;

2^ FASE che dura circa 1/3 della vita utile, in cui il bene perde più o meno rapidamente valore, alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi intorno al 20-30% del valore iniziale;

3^ FASE che dura fino alla fine della vita utile aziendale, in cui il bene perde circa un ulteriore 10% del valore;

4^ FASE che va oltre la vita utile aziendale, dove il bene conserva un valore residuo non inferiore al "valore di recupero" (dato dal valore dei materiali che lo compongono meno i costi di smontaggio, smaltimento e trasporto).

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	11 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

L'estimo industriale traduce quanto sopra nelle seguenti formule:

$$Vm = Cs \frac{Vr}{Vu} \left(1 + \frac{P}{100}\right) Cu$$

(1)

$$Vm = Cs * Co * Cd * Cf$$

(2)

Dove:

Vm = valore ricercato

Cs = costo storico del bene

Vr = vita residua del bene

Vu = vita utile del bene

P = fattore di attualizzazione ISTAT del Cs

Cu = coefficienti utilizzati (obsolescenza "Co", deprezzamento "Cd", funzionalità "Cf")

Il valore è riferito al bene, indipendentemente dalla scadenza del contratto e delle rate residue da corrispondere:

Situazione al 01.05.2023

ID	N.	LOCALE	DESCRIZIONE	CONTRATTO LEASING	DATA INIZIO	DATA SCADENZA	COSTO ACQUISTO €	IMPORTO RATA €	CANONI TOT.	CANONI PAGATI	VALORE DI STIMA €
002	1	MAGAZZINO	MAGAZZINO VERTICALE ZECCHETTI, MARCATO CE, MODELLO SPAZIO M4, MATR. 6920.10, ANNO 2019	CONTRATTO ALBA LEASING N. 1141981/1	01.06.2019	01.06.2024	97.000,00	1.375,39	59	47	93.600,00
057	1	OFFICINA	LINEA DI REVISIONE COMPLETA	CONTRATTO ALBA LEASING N. 1141972/1	01.07.2019	01.07.2024	117.100,00	1.660,40	59	47	113.000,00
056	9	OFFICINA	BANCONCONE OFFICINA KRAFTWERK CON CASSETTIERA, PORTACARTA, RASTRELLIERA PORTA ATREZZI, IN FERRO NERO, E PENSILE NERO CON ANTINA								
097	7	OFFICINA	PONTE OMCN KG 3.200								
098	1	OFFICINA	PONTE OMCN KG 5.500								
099	1	OFFICINA	PONTE 4 COLONNE OMCN KG 6.000								
***	1	IMPIANTO	IMPIANTO FOTOVOLTAICO 22,00 KWP	CONTRATTO ALBA LEASING N. 1142235/1	01.01.2020	01.01.2025	37.268,00	863,41	59	41	36.000,00
***	1	IMPIANTO	IMP.RISCALD.E CONDIZ.	CONTRATTO ALBA LEASING N. 1142251/1	01.07.2019	01.07.2024	60.891,91	863,41	59	47	58.770,44
***	1	IMPIANTO	QUADRI ELETTRICI	CONTRATTO ALBA LEASING N. 1142247/1	01.07.2019	01.07.2024	79.322,72	1.124,74	59	47	72.913,44
***	1	IMPIANTO	LINEA SCARICO ACQUE	CONTRATTO ALBA LEASING N. 1142256/1	01.07.2019	01.07.2024	26.979,12	382,55	59	47	26.039,17
SOMMANO €											400.323,05



Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	12 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

Differenza tra canoni ancora da corrispondere e valore residuo del bene:

ID	N.	LOCALE	DESCRIZIONE	CAPITALE + OPZIONE ACQUISTO €	CAPITALE RESIDUO + OPZIONE ACQUISTO €	IMPORTO RATA €	CANONI TOT.	CANONI PAGATI	VALORE DI STIMA €	DIFFERENZA TRA CANONI DA VERSARE E RISCATTO E VALORE RESIDUO €
002	1	MAGAZZINO	MAGAZZINO VERTICALE ZECCHETTI, MERCATO CE, MODELLO SPAZIO M4, MATR. 6920.10, ANNO 2019	101.518,01	17.474,68	1.375,39	59	47	93.600,00	76.125,32
057	1	OFFICINA	LINEA DI REVISIONE COMPLETA							
056	9	OFFICINA	BANCONE OFFICINA KRAFTWERK CON CASSETTIERA, PORTACARTA, RASTRELLIERA PORTA ATTREZZI, IN FERRO NERO, E PENSILE NERO CON ANTINA	122.554,60	21.095,80	1.660,40	59	47	113.000,00	91.904,20
097	7	OFFICINA	PONTE OMCN KG 3.200							
098	1	OFFICINA	PONTE OMCN KG 5.500							
099	1	OFFICINA	PONTE 4 COLONNE OMCN KG 6.000							
***	1	IMPIANTO	IMPIANTO FOTOVOLTAICO 22,00 KWP	39.004,34	9.884,60	863,41	59	41	36.000,00	26.115,40
***	1	IMPIANTO	IMP.RISCALD.E CONDIZ.	63.728,49	10.969,84	863,41	59	47	58.770,00	47.800,16
***	1	IMPIANTO	QUADRI ELETTRICI	83.017,43	14.290,11	1.124,74	59	47	72.913,00	58.622,89
***	1	IMPIANTO	LINEA SCARICO ACQUE	28.236,06	4.860,39	382,55	59	47	26.039,00	21.178,61
SOMMANO										321.746,58

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRRT75P64H910V

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	13 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 – 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

3.0 GLI IMMOBILI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' DI IMPRESA

3.0.1 COMUNE DI BERGAMO – Via dei Bersaglieri, 2 Compendio commerciale - artigianale

3.0.2 L'identificazione catastale.

Si tratta di un complesso commerciale e artigianale, squisitamente progettato e costruito nel tempo per la specifica attività di concessionario di automobili e relativa officina specializzata, sorto su un'area con elevato traffico veicolare e al centro di quella che potremmo definire "Polo dell'automobile" stante gli insediamenti già presenti e operativi e altri di prossima realizzazione e catastalmente inserito in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali in capo alla società **OBERTI S.P.A.**, con sede in Bergamo, codice fiscale n. 00428220164, per l'intera quota di proprietà e possesso e rilevabili con i seguenti identificativi:

FOGLIO 42 NCEU

- **mappale 18/701**, Circonvallazione delle Valli n. 168, piano T, categoria D/8, RC Euro 6.930,00.

Trattasi di fabbricato derivante, in forza di den. di variazione del 29.04.2014 n. 21059 (Prot. n. BG0070166), dalla demolizione parziale e cambio di destinazione dell'originario mappale 18, a sua volta derivante, in forza di variazione del 12.10.2012 n. 30514 (Prot. n. BG0245282), per esatta rappresentazione grafica dell'originario mappale 11606 del foglio 5 della Sezione Urbana BO del NCEU di Bergamo - Censuario Boccaleone, quest'ultimo così costituito, in forza di den. di nuova costruzione dell'1.04.1993 n. 5089.

Trattasi di fabbricato edificato su area identificata al CT foglio 42 mappale 18 ente urbano di are 30.83.

- **mappale 16405** di are 2.10 (già mappale 16405 di are 2.24 già mappali 11993 ex 2376/a e 11599 ex 1631/c del Cessato Catasto).

FOGLIO 42 C.T.

- **mappale 16404** di are 0.92 (già mappale 12000 ex mappale 2380/d).

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	14 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

FOGLIO 42 – NCEU

- **mappale 16371/703**, Via Dei Bersaglieri n. 2, piano S1-T-1, categoria D/8, RC Euro 22.300,00;
- **mappale 16371/704**, Via Dei Bersaglieri n. 2, piano S1-T-1-2, categoria D/8, RC Euro 30.170,00;
- **mappale 16371/701**, Via Dei Bersaglieri n. 2, piano S1-T-1-2 - bene comune non censibile - consistente in vano scale ed ascensore;
- **mappale 16371/702**, Via Dei Bersaglieri n. 2, piano S1-T - bene comune non censibile - consistente in scivolo carrale.

Trattasi di fabbricato derivante, in forza di den. di variazione del 13.01.2020 n. 779 (Prot. n. BG0002825), per ampliamento e divisione dell'originario mappali 16371, quest'ultimo così costituito in forza di den. di nuova costruzione del 29.12.2004 n. 4406 (Prot. n. BG0325620), sorto su area identificata al CT foglio 42 mappale 16371 ente urbano di are 101.42, derivante, in forza di Tipo Mappale del 18.12.2019 n. 145454, dalla fusione degli originari mappali 16371 ente urbano di are 13.50 e 16370 ente urbano di are 87.92, derivanti, in forza di Frazionamento del 4.11.2004 n. 229397, dall'originario mappale 17 ente urbano di are 101.42.

FOGLIO 42 – NCEU

- **mappale 1639/2**, Sovrapasso di Via Dei Bersaglieri n. 2, piano T-1, categoria D/8, RC Euro 37.460,00;
- **mappale 1639/701**, Via Dei Bersaglieri n. 2, piano 2, categoria A/10, classe 7, consistenza vani 5, RC Euro 1.278,23.

Il mappale 1639/2 deriva, in forza di den. di variazione del 21.09.2022 n. 120222 (Prot. n. BG0120222), per diversa distribuzione degli spazi interni dell'originario mappale 1639/2, a sua volta derivante, in forza di variazione del 27.06.2014 n. 33718 (Prot. n. BG0109265), per bonifica identificativo catastale, dall'originario mappale 1639/2 del foglio 5 della Sezione Urbana BO del NCEU.

Il mappale 1639/701 deriva, in forza di variazione del 27.06.2014 n. 33719 (Prot. n. BG0109267), per bonifica identificativo catastale, dall'originario mappale 1639/701 del foglio 5 della Sezione Urbana BO del NCEU, a sua volta

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRRT75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	15 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

derivante, in forza di den. di variazione del 17.07.2007 n. 14951 (Prot. n. BG0239908), dalla variazione della destinazione da abitazione ad ufficio, dall'originario mappale 1639/3.

Trattasi di fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 42 mappale 1639 ente urbano di are 19.83.

FOGLIO 42 - NCEU

- **mappale 16347/117**, Via Dei Bersaglieri n. SN, piano T, categoria F/1 - area urbana di mq. 38.

Trattasi di area urbana così costituita in forza di den. di nuova costruzione del 13.05.2004 n. 1576 (Prot. n. BG0119926), facente parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 42 mappale 16347 ente urbano di are 75.79, derivante, in forza di Variazione del 26.01.2004 n. 16870, dalla fusione degli originari mappali 16347 rel. acq. es. di are 1.10 (già mappale 3051 rel. acq. es. del foglio 26), 16348 ente urbano di are 3.82 (già mappale 26 ente urbano di are 3.82 del foglio 26 del CT già mappale 26 ente urbano di are 6.30), 16323 rel.acq.es. di are 1.85 e 20 di are 69.02 (già mappale 20 di are 67.43). Attualmente in ditta a "OBERTI S.P.A.", con sede in Bergamo, codice fiscale n. 00428220164, per l'intera quota di proprietà.

Così come meglio identificabili nelle planimetrie catastali poste, per la consultazione, in allegato "A".

3.0.3 I titoli autorizzativi

Lo stato attuale dei luoghi è rappresentato dal permesso di costruire rilasciato dal comune di Bergamo n° 2379 del 19 aprile 2018 prot. E0322495 e successiva variante n° 1. La tavola 3 del permesso a costruire rappresenta la planimetria degli edifici con dimostrazione della SLP esistente/progetto, artigianale/commerciale.

3.0.4 La provenienza

Al ventennio l'originario mappale 11606 del foglio 5 della Sezione Urbana BO del NCEU di Bergamo - Censuario Boccaleone e gli originari mappali 11993 (ex 2376/a) e 11599 (ex 1631/c) del Cessato Catasto Terreni era di proprietà della società _____ con sede in _____, codice fiscale n. _____, per quota intera di piena proprietà in forza di:

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli
24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V



Enfe:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	16 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

- compravendita per scrittura privata autenticata del 23.01.1969, 11.02.1969 20.06.1969 nn. 21622-21722-22524/8792 Repertorio Notaio Giovanni Battista Anselmo di Bergamo, registrata a Bergamo il 7.06.1969 al n. 23324 Mod. 2 e trascritta, a Bergamo, in data 14.07.1969 ai nn. 11849/9142;

- atto di trasformazione sociale del 11.10.1985 n. 44742 Repertorio Notaio Adriano Sella di Bergamo, registrato a Bergamo il 22.10.1985 al n. 7394 Serie I e trascritto, a Bergamo, in data 26.08.1986 ai nn. 22652/15681.

Al ventennio l'originario mappale 12000 di are 1.05 del CT di Bergamo - Censuario di Boccaleone era di proprietà del signor _____ nato a _____ il _____, per quota intera di piena proprietà in forza di Titoli anteriori al ventennio.

Al ventennio l'originario mappale 17 ente urbano di are 101.42 del foglio 42 del CT e gli originari mappali 1639/2 e 1639/3 del foglio 5 della Sezione Urbana BO del NCEU di Bergamo - Censuario Boccaleone erano di proprietà della società "OBERTI S.P.A." con sede in Bergamo, codice fiscale n. 00428220164, per quota intera di piena proprietà in forza di:

- Compravendita per scrittura privata autenticata dell'8.07.1974 n. 170992/8238 Repertorio Notaio Giuseppe Basciano di Bergamo, registrata a Bergamo il 16.07.1974 al n. 12138 Mod. 71/M2 e trascritta, a Bergamo, in data 20.07.1974 ai nn. 15313/12873 e successivo atto di ratifica del 13.05.1975 n. 171561/8661 Repertorio Notaio Giuseppe Basciano di Bergamo, registrato a Bergamo il 26.05.1975 al n. 1718 Mod. 71/M1 e trascritto, a Bergamo, in data 16.06.1975 ai nn. 9450/8288.

N.B.:

La parte acquirente si è dichiarata edotta della locazione attualmente in essere con il signor _____, per cui i venditori, hanno offerto garanzia per tutti i casi di evinzione e molestia;

- atto di compravendita dell'8.11.1982 n. 22926 Repertorio Notaio Adriano Sella di Bergamo, registrato a Bergamo il 15.11.1982 al n. 7810 Serie I e trascritto, a Bergamo, in data 27.11.1982 ai nn. 26734/22359;

Handwritten signature and initials.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	17 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

- atto di modifica di denominazione sociale del 4.12.1987 n. 63874 Repertorio Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 22.12.1987 ai nn. 34245/22970.

Al ventennio gli originari mappali 20 di are 67,43 del foglio 42 e mappale 26 di are 6.30 del foglio 26 del CT di Bergamo - Censuario di Boccaleone erano di proprietà della società " " con sede in " ,

codice fiscale " , per quota intera di piena proprietà, in forza di:

- atto di compravendita del 21.12.2001 n. 36239 Repertorio Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 8.01.2002 ai nn. 916/712.

N.B.: Le parti si sono date reciprocamente atto che il suolo in oggetto è attraversato da est verso ovest, a confine tra le particelle che lo individuano, dalla Roggia Guidana, indicata nelle mappe censuarie con il mappale 29.

- Con variazione del 17.03.2003 n. 75924 viene costituito il mappale 16323 rel. acq. es. di are 1.85 del foglio 42 del CT di Bergamo - Censuario Boccaleone, provenienti dalle acque.
- Con variazione del 17.03.2003 n. 75929 viene costituito il mappale 3051 rel. acq. es. di are 1.10 del foglio 26 del CT di Bergamo - Censuario Boccaleone, provenienti dalle acque.
- Con compravendita per scrittura privata autenticata del 10.06.2003 n. 125107/28722 Repertorio Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritta, a Bergamo, in data 28.06.2003 ai nn. 33686/20824, il " " con sede in " vende la quota intera di piena proprietà degli originari mappali 3051 rel. acq. es. di are 1.10 e 16323 rel. acq. es. di are 1.85 del foglio 26 del CT di Bergamo alla società suddetta.

N.B.:

Sui tratti di vaso irriguo oggetto della presente vendita, la parte venditrice si riserva servitù di passaggio di acqua irrigua a favore degli utenti del "Consorzio Roggia Guidana".

Si precisa che il tratto di vaso irriguo in oggetto è già stato oggetto di lavori di tombinatura, lavori eseguiti secondo le direttive impartite dal Consorzio stesso.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	19 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

3.0.5 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Dal ventennio sino alla data del 20.04.2023 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

- Vincolo di inedificabilità trascritto, a Bergamo, in data 8.03.2002 ai nn. 10590/7790 (scrittura privata autenticata del 25.02.2002 n. 36463 Repertorio Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo a favore del _____ contro _____ - vincolo planivolumetrico.
 - Grava in capo all'originario mappale 20 di are 67.43 del foglio 42 del CT di Bergamo - Censuario Boccaleone;
 - vincolo di pertinenzialità trascritto, a Bergamo, in data 30.04.2003 ai nn. 21986/14285 (scrittura privata autenticata del 18.04.2003 n. 38553 Repertorio Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo a favore del _____ contro _____ vincolo di pertinenzialità di cui all'art. 1 della L.R. n. 22/1999 grava in capo all'originario mappale 20 di are 67.43 del foglio 42 del CT di Bergamo - Censuario Boccaleone;
 - vincolo trascritto, a Bergamo, in data 31.10.2003 ai nn. 56371/34883 (atto del 15.10.2003 n. 29670 Repertorio Notaio Roberta Cocchia di Seriate) contro: "OBERTI S.P.A." La società "OBERTI S.P.A." quale proprietaria esclusiva della costruzione esistente sul mappale 1639, costituisce per la sola porzione di numero 10 posti auto che realizzerà ai sensi della legge numero 122/89, nel sottosuolo del costruendo edificio insistente sul mappale 17 del CT di Bergamo - Censuario Boccaleone, vincolo pertinenziale a favore dell'unità ad uso commerciale dell'originario mappale 1639/2 del foglio 5 della Sezione Urbana BO del NCEU di Bergamo - Censuario Boccaleone;
- I posti auto non potranno essere ceduti disgiuntamente dall'unità immobiliare cui costituirà pertinenza; La sottoscritta si obbliga altresì a

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	20 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1



mantenere la destinazione d'uso dei futuri posti auto a parcheggio nel sottosuolo;

- Servitù di elettrodotto trascritta, a Bergamo, in data 5.05.2005 ai nn. 24244/15909 (scrittura privata autenticata del 26.04.2005 n. 42667 Repertorio Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo) a favore

con sede in _____ contro:

_____ e "OBERTI S.P.A." e molti altri. Grava in capo

agli originari mappali 16370, 16371 del foglio 42 del CT e al mappale 16347/117 del foglio 42 del NCEU, più altro bene non oggetto di relazione;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto, a Bergamo, in data 2.10.2013 ai nn. 38051/26138 (scrittura privata autenticata del 13.09.2013 n. 41599/10676 Repertorio Notaio Andrea Letizia di Gandino) a favore: _____ contro "OBERTI - S.P.A."

La società OBERTI S.P.A. suddetta si è impegnata unilateralmente a concedere nulla osta all'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle opere necessarie all'attuazione delle previsioni urbanistiche sull'originario mappale 18 del foglio 42 del NCEU, e sui mappali 16404 di are 0.92 e mappale 16405 di are 2.24 del foglio 42 del CT di Bergamo - Censuario Boccaleone;

Conseguentemente la stessa società "OBERTI - S.P.A." suddetta si è impegnata a rinunciare a qualsiasi indennizzo in caso di esproprio per le opere da eseguirsi a seguito del rilascio del permesso di costruire;

- Ipoteca volontaria iscritta, a Bergamo, in data 17.05.2018 ai nn. 23264/3836 (atto dell'11.05.2018 n. 2093/1083 Repertorio Notaio Federica Zocchi di Seriate) a favore _____

con sede in _____ contro "OBERTI - S.P.A." somma iscritta:

Euro 5.000.000,00, somma capitale: Euro 2.500.000,00, scadenza: anni 15;

Man

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112

PEC enrico.ambrosini@aspeda.it

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3

PEC roberta.micheli@aspeda.it

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	21 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via del Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

Grava in capo all'originario mappale 16371 del foglio 42, ai mappali 1639/2 e 1639/701 del foglio 42 del NCEU, al mappale 1639 ente urbano di are 19.83, e agli originari mappali 16370 ente urbano di are 87.92 e 16371 ente urbano di are 13.50;

- Ipoteca volontaria iscritta, a Bergamo, in data 22.05.2020 ai nn. 17099/2677 (atto del 13.05.2020 n. 3161/1248 Repertorio Notaio Federica Zocchi di Seriate) a favore

" con sede in _____ contro "OBERTI - S.P.A." somma iscritta: Euro 3.600.000,00 somma capitale: Euro 1.800.000,00 scadenza: anni 14. Grava in capo ai mappali 16371/703, 16371/704, 1639/2, 1639/701, 18/701 del foglio 42 del NCEU edificati su area identificata al mappale 1639 ente urbano di are 19.83, 16371 ente urbano di are 101.42 e 18 ente urbano di are 30.83 del foglio 42 del CT di Bergamo.

- Preliminare di cessione volontaria dell'area trascritto, a Bergamo, in data 24.12.2020 ai nn. 60654/41103 (atto del 15.12.2020 n. 62447/15699 Repertorio Notaio Nicoletta Morelli di Caravaggio) a favore: _____ contro "OBERTI - S.P.A."

- Accordo preliminare di cessione volontaria di area in luogo di esproprio in relazione alla realizzazione del Nuovo Palazzetto dello Sport e delle opere infrastrutturali di scala provinciale di cui all'accordo di programma, approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia 11 Ottobre 2018 n. 139;

La società "OBERTI - S.P.A." suddetta si è impegnata a costituire volontariamente una servitù area di passo pedonale e ciclabile a favore del _____ che si è impegnato ad accettare su area di mq. 140,90 (superficie catastale) che verrà stralciata dalla maggior superficie dell'area censita ai mappali 16404 di are 0.92 e 16405 di are 2.10 del foglio 42 del CT di Bergamo, area individuata in loco mediante allineamenti ai picchetti ed evidenziata in colore giallo nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "B".

Geom. Enrico Ambrosini

Geom. Roberta Michell

24121 BERGAMO, Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112

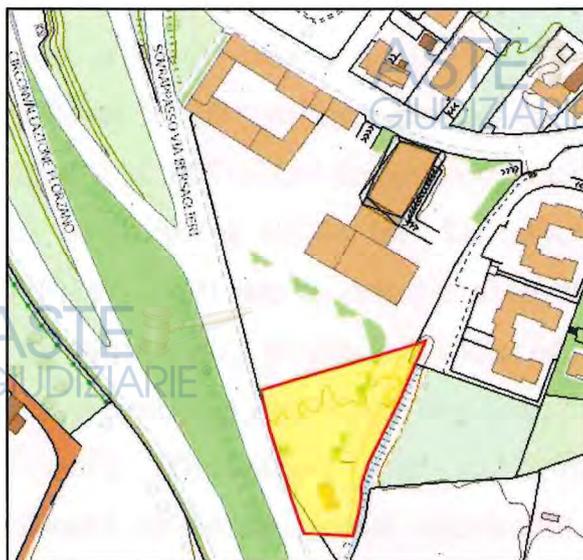
24030 PALADINA (BG) Via Molino di Sopra, 3

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	22 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 – 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

3.0.6 La situazione urbanistica

A seguire la disamina delle informazioni sulle attività di programmazione e governo del territorio ricavate dalla consultazione del Geo portale SIGI del comune di Bergamo con riferimento ad ogni singolo mappale che compone il compendio immobiliare in valutazione. Vedi la singola scheda completa del SIGI in allegato

- **Mapp. 18 -**



Piano delle Regole

AREE SOTTOPOSTE A PROCEDURA DI BONIFICA (ART. 251 D.LGS.152/2006)

L'area è sottoposta a procedura di bonifica (art. 61.1.9, comma 2) – Intersezione completa per circa 3083,11 mq pari al 100% dell'area.

NORME

Artt. 61.1.9 - Pg. 128

ASSETTO URBANISTICO GENERALE

Sistema Infrastrutturale, Css – Di previsione – corridoi di salvaguardia stradale – Intersezione completa per circa 3072,31 mq pari al 99,65% dell'area.

NORME

Artt. 57.1.3 - Pg. 120,119, 24, 117, 118

Sistema ambientale, Ambiti di valore paesaggistico – ambientale, Sistema delle acque superficiali, R1 – Reticolo idrico – Intersezione parziale per circa 1,29 mq pari al 0,04% dell'area.

NORME

Artt. 42.3 - Pg. 100

Sistema Infrastrutturale, Ve – Viabilità principale e secondaria esistente – Intersezione parziale per circa 8,70 mq pari a 0,28% dell'area.

NORME

Artt. 57.1.1 - Pg. 120,119,117,118,125,126.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	23 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 – 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

- **Mapp. 16371**



Piano delle Regole

ASSETTO URBANISTICO GENERALE

Sistema Infrastrutturale, Css – Di previsione – corridoi di salvaguardia stradale – Intersezione completa per circa 2870,69 mq pari al 28,36% dell'area.

NORME

Artt. 57.1.3 - Pg. 120,119, 24, 117, 118

Sistema Insediativo, Città Consolidata, IU4 – Tessuto a impianto unitario a bassa densità – Intersezione parziale per circa 170,82 mq pari al 1,69% dell'area.

NORME

Artt. 28.3.4 - Pg. 80,73,74

Sistema Insediativo, Città delle Attività, AC – Tessuto per attività commerciali destinate alla vendita – Intersezione parziale per circa 4.233,71 mq pari al 41,82% dell'area.

NORME Artt. 32.2 Pg. 86,87,84,85

Sistema Insediativo, Città delle Attività, AP – Tessuto per attività produttivo-artigianali destinate alla vendita – Intersezione parziale per circa 2713,89 mq pari al 26,81% dell'area.

NORME

Artt. 32.1 Pg. 86,84,85

Sistema ambientale, Ambiti di valore ecologico – ambientale, V4 – Verde di connessione ambientale – Intersezione parziale per circa 132,29 mq pari al 1,31% dell'area.

NORME

Artt. 50.2.1- Pg. 111,112,110

Sistema Infrastrutturale, Ve – Viabilità principale e secondaria esistente – Intersezione parziale per circa 1,76 mq pari a 0,02% dell'area.

NORME

Artt. 57.1.1

Pg. 120,119,117,118,125,126.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

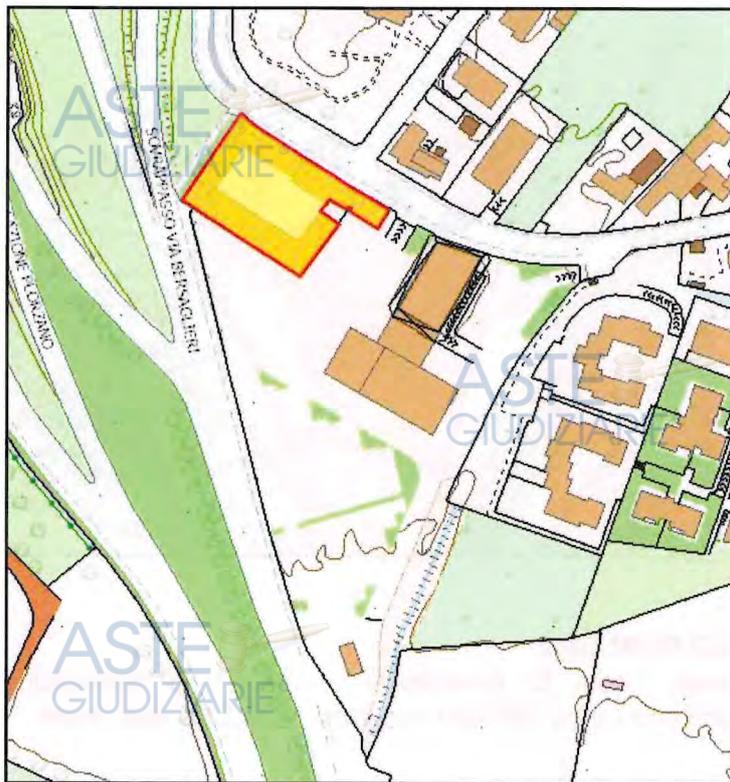
Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRRT75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	24 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 – 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1



- **Mapp. 1639**



Piano delle Regole

ASSETTO URBANISTICO GENERALE

Sistema Insediativo, Città delle Attività, AC – Tessuto per attività commerciali destinate alla vendita – Intersezione parziale per circa 878,21 mq pari al 44,29% dell'area.

NORME

Artt. 32.2

Pg. 86,87,84,85

Sistema Insediativo, Città delle Attività, AP – Tessuto per attività produttivo-artigianali destinate alla vendita – Intersezione parziale per circa 1097,59 mq pari al 55,36% dell'area.

NORME

Artt. 32.1

Pg. 86,84,85

Sistema ambientale, Ambiti di valore ecologico – ambientale, V4 – Verde di connessione ambientale – Intersezione parziale per circa 6,87 mq pari al 0,35% dell'area.

NORME

Artt. 50.2.1

Pg. 111,112,110

Ambr

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli
24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRRT75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	25 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 – 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

- Mapp. 16404



Piano delle Regole

ASSETTO URBANISTICO GENERALE

Sistema Ambientale, Ambiti di valore paesaggistico – ambientale SP – Argini e sponde – Intersezione parziale per circa 15,76 mq pari al 17,11% dell'area.

NORME

Artt. 42.3.3

Pg. 101,100,96,97

Sistema Infrastrutturale, Css – Di previsione – corridoi di salvaguardia stradale – Intersezione parziale per circa 76,33 mq pari al 82,89% dell'area.

NORME

Artt. 57.1.3

Pg. 120,119, 24, 117, 118

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112

PEC enrico.ambrosini@geopec.it

C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3

PEC roberta.micheli@geopec.it

C.F. MCHRRT75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	26 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1



• **Mapp. 16405**



Piano delle Regole

ASSETTO URBANISTICO GENERALE

Sistema Ambientale, Ambiti di valore paesaggistico – ambientale SP – Argini e sponde – Intersezione parziale per circa 37,58 mq pari al 17,92% dell'area.

NORME

Artt. 42.3.3

Pg. 101,100,96,97

Sistema Infrastrutturale, Css – Di previsione – corridoi di salvaguardia stradale – Intersezione parziale per circa 148,72 mq pari al 70,93% dell'area.

NORME

Artt. 57.1.3

Pg. 120,119, 24, 117, 118

Sistema Infrastrutturale, Ve – Viabilità principale e secondaria esistente – Intersezione parziale per circa 23,38 mq pari a 11,15% dell'area.

NORME

Artt. 57.1.1

Pg. 120,119,117,118,125,126.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112

PEC enrico.ambrosini@geopec.it

C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3

PEC roberta.micheli@geopec.it

C.F. MCHRR175P64H910V

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Handwritten signature

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	27 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 – 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

N.B. Va rilevato che è in atto la formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio come previsto dalla Legge Regionale n° 31 del 28.11.2014 e dalla Deliberazione Della Giunta Comunale n° 461 del 21.11.2019. La variante urbanistica, attualmente in itinere, riguarda tutto il territorio Comunale. Oberti S.p.A. ha inoltrato istanza ai sensi dell'art. 13 comma 2 della L.R. 11/03/2015 n° 12 come " COME SUGGERIMENTO O PROPOSTA PER LA REDAZIONE DEL P.G.T."

L'ISTANZA DI CUI SOPRA CITA TESTUALMENTE:

"La proprietà del richiedente è attualmente costituita prevalentemente da edifici commerciali destinati all'esposizione ed alla vendita autoveicoli, ad eccezione di una piccola porzione al piano terra utilizzata per la manutenzione. La suddivisione dell'attuale PGT in diverse funzioni, non rispecchia la reale situazione, in quanto, anche a seguito del recente intervento ad est della proprietà, regolarmente autorizzato, si è proceduto ad una ristrutturazione funzionale dell'intera area. L'indicazione "tessuto AP "(attività produttivo-artigianali), indicata parzialmente sulla cascina, posta ad ovest della proprietà, aveva ed ha la funzione AC (attività commerciali destinate alla vendita) al piano terra e il piano superiore risulta attualmente sottoutilizzato. Si chiede pertanto che per l'intera area di proprietà del richiedente venga attribuito la destinazione AC (tessuto per attività commerciali destinate alla vendita)".

4.0 LA VALUTAZIONE DEI BENI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' DI IMPRESA

N.B. Si segnala che i risultati delle valutazioni a seguire, vengono indicati e descritti solo come metodo e risultato finale, e non vengono volutamente inseriti i calcoli né l'elencazione dei "comparabili", e ciò per evitare ulteriori e inutili appesantimenti del rapporto di valutazione, ma verranno comunque custoditi e tenuti a disposizione con le modalità di cui al precedente Paragrafo 1.0.3

4.0.1 I criteri, la metodologia e la valutazione dei beni mobili

Si tratta di beni strumentali e indispensabili per l'attività di officina e di magazzino ricambi, destinati presuntivamente ad essere parte integrante di un possibile futuro ramo d'azienda autonomo.

Con questo presupposto la valutazione delle attrezzature e dei beni di supporto, alla data, così come individuati, è avvenuta necessariamente sulla base di due distinti criteri, noti alla pratica estimativa:

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	28 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

- Il criterio del **“valore corrente d'uso”**, inteso non come un valore di scambio o di mercato ma l'investimento odierno necessario per realizzare, con materiali e tecnologie moderne, il complesso dei beni stimati, al netto del deprezzamento fisico e dell'obsolescenza funzionale presumendo che i beni in esame siano considerati in relazione alla loro capacità di dispiegare una utilità concretamente operativa.
- Il criterio del **“valore di pronto realizzo”**, calcolato in funzione di parametri mercantili abituali e noti, riferiti al mercato dell'usato di specie, avendo come riferimento, e termine di confronto, lo stato di usura, di conservazione, di manutenzione e, soprattutto, di usabilità.

In questo modo, analizzando attrezzatura per attrezzatura e impianto per impianto, si è arrivati a determinare un più che probabile valore d'uso, solamente degli apparati rimasti nella disponibilità di OBERTI S.P.A., pari ad **€ 88.440,00** a fronte di un più che probabile valore di “pronto realizzo” pari ad **€ 42.402,00** oltre ai beni in locazione finanziaria con un debito residuo apparente in linea capitale, comunicato dall'azienda alla data, pari ad **€ 321.746,58**.

A parte gli impianti in locazione finanziaria che rimangono stabilmente inseriti negli immobili come miglioria, per il resto si tratta di attrezzature strategicamente rilevanti e indispensabili per l'attività di specie di magazzino e centro manutenzioni.

4.0.2 I criteri, la metodologia e la valutazione del compendio commerciale/artigianale

Obiettivo generale della presente valutazione è quello di eseguire la puntuale rilevazione e ricerca del valore che rappresenti la migliore aspettativa di ricavo reddituale futuro in funzione dei possibili e migliori scenari di sfruttamento della intrinseca capacità reddituale di tutti i beni, mobiliari e immobiliari, costituenti il patrimonio aziendale.

L'idea del progetto reddituale proposto, attinge dal metodo della **“capitalizzazione dei redditi”** con l'individuazione e suddivisione delle aree interne al compendio in funzione dei rami d'azienda, ipoteticamente costituibili, e/o delle aree libere, individuate ed ancora da individuare, comprensivi, oltre

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	29 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 – 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

che da una porzione di immobile, anche delle attrezzature specifiche per l'esercizio delle attività possibili e in funzione delle necessità del possibile affittuario, da poter mettere a reddito e ciò sino a saturazione.

La durata massima dei contratti di locazione sarà di anni 6 e possibilmente senza rinnovo, dopodiché l'intero compendio commerciale/artigianale rientrerà nella piena disponibilità di OBERTI S.p.A..

I rami d'azienda che nell'insieme costituiscono l'intero apparato produttivo quali gli immobili, macchinari, impianti industriali, sono stati considerati, ai fini della valutazione, come un "unicum" indivisibile, destinati ad essere operativi unitariamente e non smembrati nei singoli beni, e pertanto in grado continuativamente di produrre "ricchezza", nel nostro caso gli affitti.

Con questo presupposto in funzione del noto postulato dove un bene vale in funzione della propria capacità intrinseca di produrre continuativamente un reddito, e nel nostro caso l'affitto sia come rami d'azienda autonomi, comprensivi delle attrezzature e immobili necessari, sia come suolo libero, è stato individuato il criterio di valutazione in funzione dei redditi, ciò vale a dire della capitalizzazione dei redditi che si basa sull'assunto secondo cui il valore di mercato (V_m) di un possibile compendio immobiliare/produttivo è pari alla sua capacità di accumulare redditi (R) per un numero infinito di anni, rapportato ad uno specifico tasso di capitalizzazione (r), e che di fatto scaturisce dall'applicazione del seguente algoritmo:

$$V_m = \frac{R}{r}$$

dove il saggio di rendimento (r) può in buona approssimazione ritenersi congruo per il settore specifico, intorno al 5% (fonte il Borsino Immobiliare) e rappresenta la percentuale lorda che generalmente può ricavarsi dalla specifica performance ben sapendo che il valore di mercato e il valore locativo sono tra di loro interdipendenti.

Le fonti di reddito

Attualmente sono in essere, come fonte di reddito, due contratti di affitto e pertanto con dati certi, per il resto si tratta di una ipotesi di fattibilità:

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli
24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	30 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1



E' una azienda Leader nella commercializzazione in Italia di autoveicoli con il marchio Renault, Nissan e Dacia. Il gruppo, nella logica di una implementazione del proprio "portafoglio" clienti, sfruttando anche e soprattutto l'andamento positivo del mercato dell'auto, ha sottoscritto con la OBERTI S.P.A. anch'essa leader a livello locale nella vendita di automezzi del marchio Dacia e Renault un contratto di affitto di azienda con scadenza al febbraio 2029 ad un canone annuo composto da una parte fissa per € 175.000,00 e da una parte variabile calcolata sulla capacità di vendita con media stimata prudenzialmente di 3000 vetture/anno nuove e/o usate e per un canone variabile medio di € 360.000,00 e ciò giustificando un canone complessivo di **€ 535.000,00** su base annua.

Capitalizzando si arriva ad una definizione di valore, per capitalizzazione del reddito di cui il ramo d'azienda, di **€ 10.700.000,00**.

E', a parere degli scriventi, un dato di "Partenza" destinato all'implementazione, soprattutto per l'innesto ormai operativo del marchio NISSAN, e pertanto alla crescita della quota variabile del contratto di affitto d'azienda in essere dato il momento favorevole del mercato italiano che assiste a un'accelerazione del trend di ripresa, innescato da diversi mesi. Solo a marzo, secondo i dati del ministero dei Trasporti, sono state immatricolate 168.294 vetture, con una crescita anno su anno del 40,8% e circa 40 mila unità in più rispetto ai livelli dei due mesi precedenti. Inoltre, il consuntivo dei 12 mesi vede 427.019 registrazioni, il 26,2% in più rispetto al primo trimestre del 2022. Il deciso miglioramento della domanda è legato, soprattutto, alla maggior disponibilità di prodotto presso le reti di vendita e alla corsa dei costruttori a smaltire gli ordini arretrati; tuttavia, non bisogna dimenticare l'effetto statistico legato alla bassa base di confronto con lo scorso inverno, particolarmente penalizzato dalle conseguenze della crisi dei semiconduttori sulle attività produttive dell'intero settore. Nella realtà dei fatti, il mercato è ancora lontano dai livelli pre-pandemia anche se il divario è in via di riduzione. A tal proposito, il reale termometro della domanda lo fornisce il confronto con i dati del 2019 elaborato dall'Unrae: le registrazioni risultano in calo del 13% circa a marzo e del 20% nel

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Michell
24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.michell@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	31 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

trimestre. Il gruppo francese Renault chiude il mese di marzo con una crescita del 26,4% e 15.405 immatricolazioni. Di queste, 7.323 sono del marchio della Losanga (+40,2%) e 8.082 della Dacia (+16,1%). Tra i costruttori orientali andamento positivo pure per Nissan (+106%, 5.226). Per il settore specifico rimane fissato l'obiettivo per il raggiungimento delle zero emissioni al 2035.

Dati UNRAE IL MERCATO ITALIANO DELLE AUTOVETTURE PER MARCA - Marzo 2023 a seguire

MARCA	marzo		var. %	quote %		gennaio /marzo		var. %	quote %	
	2023	2022		2023	2022	2023	2022		2023	2022
FIAT	17.379	15.595	+11,44	10,33	13,04	50.619	47.695	+6,13	11,85	14,10
VOLKSWAGEN	11.710	8.893	+31,68	6,96	7,44	34.097	24.023	+41,93	7,98	7,10
TOYOTA	9.861	7.432	+32,68	5,86	6,22	27.721	20.907	+32,59	6,49	6,18
DACIA	8.082	6.963	+16,07	4,80	5,82	24.557	19.192	+27,95	5,75	5,67
FORD	9.798	7.649	+28,10	5,82	6,40	23.699	24.479	-3,19	5,55	7,24
PEUGEOT	10.589	6.601	+60,42	6,29	5,52	22.259	20.173	+10,34	5,21	5,96
RENAULT	7.323	5.222	+40,23	4,35	4,37	21.071	15.937	+32,21	4,93	4,71
JEEP	7.998	4.419	+80,99	4,75	3,70	20.816	13.636	+52,65	4,87	4,03
AUDI	6.868	5.552	+23,70	4,08	4,64	17.043	12.908	+32,03	3,99	3,82
CITROEN	7.280	7.041	+3,39	4,33	5,89	16.543	15.232	+8,61	3,87	4,50
BMW	6.128	4.100	+49,46	3,64	3,43	14.992	12.634	+18,66	3,51	3,73
OPEL	6.911	4.535	+50,73	4,11	3,84	14.111	12.630	+11,73	3,30	3,73
MERCEDES	5.175	4.569	+13,25	3,07	3,82	13.677	11.119	+23,01	3,20	3,29
HYUNDAI	4.951	2.904	+70,49	2,94	2,43	12.565	9.673	+29,90	2,94	2,86
KIA	4.768	4.102	+16,24	2,83	3,43	12.503	10.365	+15,08	2,93	3,21
LANCIA	5.059	3.607	+40,26	3,01	3,02	11.098	10.766	+3,08	2,60	3,19
NISSAN	5.226	2.537	+105,99	3,11	2,12	11.093	6.562	+68,90	2,60	1,94
SKODA	3.214	1.848	+73,92	1,91	1,55	8.445	5.618	+50,32	1,98	1,66

o agenzia di noleggio a lungo termine di auto e moto, ha sottoscritto in data 01.10.2019 per la durata di anni sei un contratto di locazione per un canone annuo di € 18.000,00 che capitalizzato ci porta alla definizione del valore pari a **360.000,00**.

per il resto, a parte le aree comuni, si può tracciare solo una ipotesi. In realtà appare già delineato un possibile futuro ramo d'azienda per la gestione del service (officina e ricambi) con previsione di un contratto anche in questo caso composto da un canone fisso, pari a circa 120.000,00 e da un canone variabile medio in base agli interventi stimati per € 40.000,00 e ciò per un totale di **€ 160.000,00**.

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	32 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

N.B. la stima dei canoni è stata fatta sulla scorta delle informazioni reddituali attuali dell'area service. Capitalizzando si ottiene un più che probabile valore dell'ipotetico ramo pari a **€ 3.200.000,00**.

N.B. i valori espressi tengono in conto delle aree comuni necessarie così come già indicate nell'allegato "B" al contratto di affitto con

In questo modo siamo in grado di indicare, giuste le motivazioni, un più che probabile valore di cessione, calcolato con il metodo reddituale e destinato ad essere implementato nel tempo, oggi di complessivi **€ 14.260.000,00** come da prospetto a seguire:

Tipo	Valore reddituale
Affitto ramo in essere	10.700.000,00
Affitto in essere	360.000,00
Ipotesi di affitto delle aree ora libere	3.200.000,00
Somma	14.260.000,00

D'altro canto è evidente che l'unica alternativa alla cessione delle aree in affitto, è quella di rendere l'area libera mediante demolizione e successiva ricostruzione con parametri di edificabilità di 5.050 mq di commerciale e 3.750 mq di artigianale per un valore, di cui al "costo di trasformazione" di **€ 2.526.000,00**.

Il valore sopra riportato, rappresenta il margine operativo netto, alquanto risicato, derivante dalla sottrazione di tutti i costi, necessari per la demolizione e ricostruzione a nuovo, dall'aspettativa di vendita al finito, (metodo del costo di trasformazione) che si ottiene attraverso la differenza tra ricavi attesi e presuntivamente ottenibili al termine della trasformazione (vendita) e i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa, in funzione di ipotesi progettuali in linea con i parametri edificatori possibili seppur in assenza di uno studio progettuale definitivo e di una certa dimensione del realizzabile, dipendente da valutazioni e "accordi" necessariamente da assumere e definire con la Pubblica Amministrazione e con i privati a confine, il tutto si riconduce alla soddisfazione del seguente algoritmo:

$$Vt = \frac{Vm - (Kc + Oc + Op + Of + P)}{(1+r)^n}$$

dove

Vm = valore di mercato dell'area edificabile

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	33 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

Kc = costo tecnico di trasformazione e/o di costruzione dell'immobile comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice,

Oc = oneri concessori,

Op = onorari professionali del progettista e direttore dei lavori

Of = oneri finanziari

P = profitto, al lordo dei tributi, conseguito dal promotore immobiliare attore della ultimazione,

r = saggio di remunerazione atteso da parte del promotore immobiliare;

n = numero degli anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, il bene non produce reddito. Tale operazione di sconto trova giustificazione nel fatto che durante lo svolgimento dell'operazione immobiliare il promotore non percepisce redditività dall'investimento.

A questo punto sappiamo che gli immobili, compresi tutti gli apparati produttivi, per loro propria conformazione, possono essere utilizzati esclusivamente per l'attività in essere e per un tempo limitato (durata dei contratti di affitto d'azienda non superiore ad anni 6) e, per come stanno, portatori di un modesto grado di appetibilità di fronte al mercato di specie rappresentato da una ristretta cerchia di imprenditori, noti da tempo, nell'ambito del settore specifico dell'"Automotive".

Per questo l'ipotetico valore soggettivo e giusto prezzo di vendita, viene determinato in funzione del valore di pronto realizzo immobiliare attribuibile, ben sapendo che il valore di Realizzo (salvage value) descrive il valore di un "asset" che abbia raggiunto il termine della propria vita economica per lo scopo per cui era stato fatto e che nella maggioranza dei casi può ancora avere valore per un uso alternativo o per essere riciclato, c'è da dare risposta a due semplici interrogativi: **.....per quei beni esiste qualcuno disposto a presentare una offerta?** Risposta... presuntivamente sì, esiste.... ma limitatamente ad imprenditori già noti del settore, che intravedono con questo non sola la possibilità e la opportunità di un "affare" grazie all'utilizzo diretto del comparto senza spendere dei denari in particolari opere di adeguamento...ma soprattutto della possibilità di tutela e di salvaguardia dell'investimento. **Nel caso quanto potrebbe essere disposto a pagare?.....** Risposta.....sappiamo che il "mercato", per attività così specifiche, lo fa chi

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRRT75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	34 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 – 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

compera mediante eventuali offerte del tutto soggettive, come in questo caso, dove è possibile prevedere offerte comprese tra un minimo di **€ 2.600.000,00** ed un massimo pari ad **€ 6.700.000,00**, il tutto come meglio raccontati dalla tabella a seguire

Tipo	Valore
Valore calcolato mediante la capitalizzazione dei redditi	14.260.000,00
Valore immobiliare	2.526.000,00
Valore di realizzo	6.700.000,00

5.0 IMMOBILE NON STRUMENTALE ALL'ATTIVITA' DI IMPRESA

5.0.1 L'identificazione catastale

Abitazione sita in Comune di Arzachena censita al foglio 21 del NCEU con:

- mappale 194/24, Località Golfo Pevero n. SNC, interno 57, piano T, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, RC Euro 1.164,61.

Trattasi di unità immobiliare derivante, in forza di den. di variazione del 13.09.2016 n. 49820 (Prot. n. SS0120506), dalla diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione dell'originario mappale 194/24, a sua volta derivante, in forza di den. di variazione del 25.05.1987 n. 2306, dalla diversa distribuzione degli spazi interni dell'originario mappale 194/24 (già scheda del 22.5.1980 prot. n. 477/a).

Attualmente in ditta a "OBERTI S.P.A.", con sede in Bergamo, codice fiscale n. 00428220164, per quota intera di proprietà e possesso.

5.0.2 La provenienza

Al ventennio l'originario mappale 194/24 del foglio 21 del NCEU di Arzachena era di proprietà della società "OBERTI S.P.A.", con sede in Bergamo, codice fiscale n. 00428220164, per quota intera di piena proprietà, in forza di:

- atto di compravendita del 23.08.1980 n. 13383 Repertorio Notaio Emilio Acciario di La Maddalena, registrato a Tempio Pausania il 5.09.1980 al n. 2385 Vol. 187 e trascritto, a Tempio Pausania, in data 9.09.1980 ai nn. 3928/3342
- atto di modifica di denominazione sociale del 4.12.1987 n. 63874 Repertorio Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto, Tempio Pausania, in data 25.01.1988 ai nn. 528/414.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRRT75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	35 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

5.0.3 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Dal ventennio sino alla data del 3.05.2023 a carico del bene di cui all'oggetto non si rileva alcuna trascrizione pregiudizievole e/o iscrizione.

5.0.4 La descrizione e la consistenza

L'appartamento in valutazione è ubicato a piano terra di un complesso edilizio in fregio alla suggestiva spiaggia omonima del comune di Arzachena con accesso diretto alla spiaggia Piccolo Pevero che si apre alla vista delle bellissime isole Li Nibani in zona conosciuta come "Costa Smeralda".

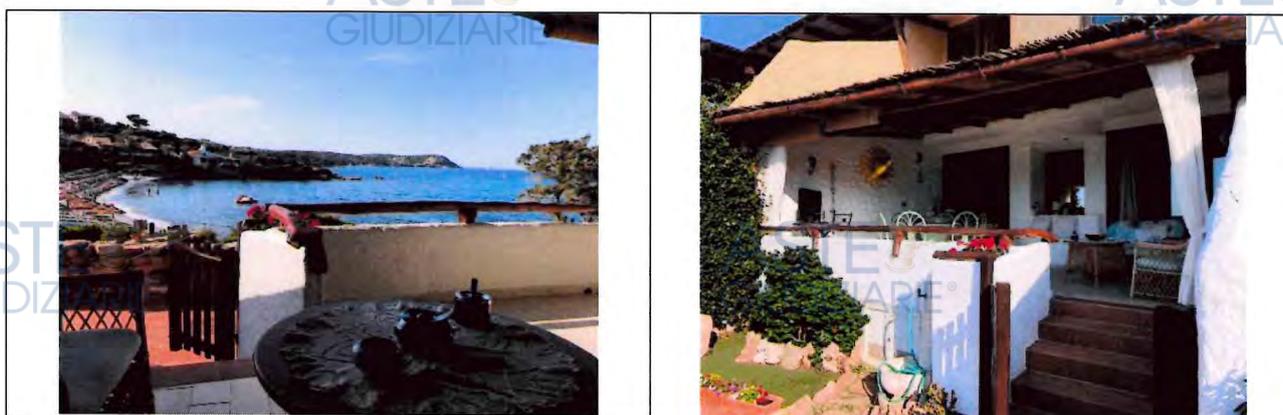
L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, disimpegno, bagno e studio; u.i. è dotata di veranda coperta sia a lato nord che a lato sud, quest'ultima con due locali ripostiglio.

Interamente pavimentata in parquet, con rivestimenti dei bagni in ceramica, in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Vista aerea



A seguire la documentazione fotografica



Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	36 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1



5.0.5 I criteri di valutazione e la valorizzazione

La ricerca delle reali e migliori aspettative di valore è stata condotta sulla scorta delle informazioni ricavate dal mercato reale, supportata da considerazioni sugli aspetti di pregio, sui punti di forza ma anche sulle criticità.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112

PEC enrico.ambrosini@geopec.it

C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3

PEC roberta.micheli@geopec.it

C.F. MCHRRT75P64H910V

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	37 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 – 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

E' con questo presupposto che il più probabile valore di presumibile reale realizzo dell'appartamento in Sardegna è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili (detti "comparabili") caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Sono state calcolate le superfici reali comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%).

Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, pari ad una complessiva superficie commerciale ragguagliata vendibile di **122,30 m²**.

In considerazione della particolare natura del bene e dell'uso dei locali che lo costituiscono è stato utilizzato un unico coefficiente di ponderazione pari a 1,00.

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- esame delle banche dati dei valori di mercato dei "comparabili" desunti dagli annunci di vendita immobiliari proposti dai principali siti web specializzati;
- confronto con i valori di mercato espressi dalla banca dati dall'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate.

In zona le valutazioni unitarie, rispetto a edifici simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di valore noto, valore realizzato in un passato relativamente recente, sono compresa tra un minimo di € 5.500/m² ed un massimo di € 7.500 /m².

Ovviamente si tratta di dati statistici, da "leggere" e interpretare in funzione delle reali caratteristiche dell'immobile in esame.

Nel nostro caso, considerate le caratteristiche dell'appartamento in Sardegna in valutazione, viene attribuito, ancorché prudentiale, un

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRRT75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	38 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

valore medio unitario di **€ 6.500,00** in modo da calcolare con **€ 794.950,00** il valore di mercato come da prospetto a seguire:

Descrizione	Sup. raggugliata mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Appartamento	122,30	6.500,00	794.950,00
Sommano €			794.950,00

6.0 RIEPILOGO

6.0.1 Il riepilogo delle valutazioni e la firma del rapporto

Alla luce dei controlli effettuati e delle su esposte motivazioni in merito ai criteri e alle logiche di valutazione, va bene affermare che gli scriventi sono in grado di attestare, mediante asseverazione, quanto descritto e valutato, e ciò in particolare che:

- Il più che probabile valore, solamente degli apparati rimasti nella disponibilità di OBERTI S.P.A., è pari ad **€ 88.440,00** a fronte di un più che probabile valore di "pronto realizzo" pari ad **€ 42.402,00** oltre ai beni in locazione finanziaria con un debito residuo apparente in linea capitale, comunicato dall'azienda alla data, pari ad **€ 321.746,58**;
- Il più probabile valore dell'intero comparto, calcolato con il metodo della "capitalizzazione dei redditi", appare essere di **€ 14.260.000,00**;
- Il più probabile valore dell'intero comparto, calcolato con il metodo del "costo di trasformazione" appare essere di **€ 2.526.000,00**;
- Il più probabile valore dell'intero comparto, calcolato in funzione del "valore di pronto realizzo" "Salvage Value" è presuntivamente compreso tra un minimo di **€ 2.600.000,00** ed un massimo di **€ 6.700.000,00**;
- Il più che probabile valore di mercato dell'appartamento in Sardegna, bene non funzionale all'attività di impresa, è di **€ 794.950,00** a fronte di un probabile valore di cessione liquidatoria di pronto realizzo pari ad **€ 506.781,00** e con ciò a soddisfazione della ricerca del valore, come ottenuto, rappresentativo della migliore aspettativa di ricavi reddituali futuri in funzione dei

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRRT75P64H910V

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	39 di 40
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

possibili e migliori scenari di sfruttamento della capacità reddituale di tutti i beni, mobiliari e immobiliari, costituenti il patrimonio aziendale.

Bergamo, 07 giugno 2023

Gli Esperti Giurati

(Geom. Enrico Ambrosini)

(Geom. Roberta Micheli)

Enrico Ambrosini
Roberta Micheli



Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli
24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRRT75P64H910V

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ente:	PRIVATO	Data	07/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	40 di 40
Richiedente :	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Handwritten signature

Ente:	PRIVATO	Data	05/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 - 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0

ALLEGATI AL RAPPORTO DI
VALUTAZIONE ASSEVERATO

in favore della società



OBERTI s.p.a.

Via dei Bersaglieri, 2
24124 Bergamo (BG)

ALLEGATO A – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

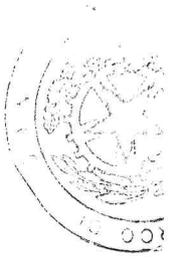


Bergamo, lunedì 05 giugno 2023

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli
24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC micheli.roberta@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2023

genzia entrate
Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di BERGAMO (A794) provincia BERGAMO	
Soggetto individuato	OBERTI - SPA (CF: 00428220164)	

1. Immobili siti nel Comune di BERGAMO (Codice A794) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		42	18	701			D/8				Euro 6.930,00	CIRCONVALLAZIONE DELLE VALLI n. 168 Piano T	Notifica Annotazione

Immobile 1: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. BG0100735 del 05/05/2015

Annotazione: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 6.930,00

Intestazione degli immobili indicati al n.1

DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA	
N.	OBERTI - SPA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		00428220164*	(1) Proprietà I/1

VARIAZIONE del 29/04/2014 Pratica n. BG0070166 in atti dal 29/04/2014 DEM. PARZIALE CON CAMBIO DESTINAZ. (n. 21059.1/2014)

2. Immobili siti nel Comune di BERGAMO (Codice A794) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		42	16371	703			D/8				Euro 22.300,00	VIA DEI BERSAGLIERI n. 2 Piano S1-T - 1	Notifica Annotazione

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2020 Pratica n. BG0080870 in atti dal 08/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23849.1/2020)



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2023

Data: 05/04/2023 Ora: 8.42.14 pag: 2 Segue
Visura n.: T13757/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
2		42	16371	704			D/8				Euro 30.170,00	VIA DEI BERSAGLIERI n. 2 Piano S1-T - 1-2	Annotazione

Immobile 1: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. BG0022314 del 04/02/2021

Annotazione: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 52.470,00

Intestazione degli immobili indicati al n.2

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	OBERTI - SPA		00428220164*		(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 13/01/2020 Pratica n. BG0002825 in atti dal 13/01/2020 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 779.1/2020)			

3. Immobili siti nel Comune di BERGAMO (Codice A794) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		42	1639	2			D/8				Euro 37.460,00	SOVRAPASSO DI VIA DEI BERSAGLIERI n. 2 Piano T-1	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 37.460,00



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2023

Data: 05/04/2023 Ora: 8.42.14 pag. 3 Segue
Visura n.: T13757/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	OBERTI - SPA			00428220164*		(1) Proprietà	1000/1000
DATI DERIVANTI DA		del 27/06/2014 Pratica n. BG0109265 in atti dal 27/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33718.1/2014)					

4. Immobili siti nel Comune di BERGAMO (Codice A794) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		42	16347	117			F/1			38m ²		VIA DEI BERSAGLIERI n. SN Piano T COSTITUZIONE del 13/05/2004 Pratica n. BG0119926 in atti dal 13/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1576.1/2004)	

Totale: m² 38

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	OBERTI - SPA			00428220164*		(1) Proprietà	1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/01/2005 Pubblico ufficiale COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 42156 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4191.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 10/02/2005					

5. Immobili siti nel Comune di BERGAMO (Codice A794) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		42	1639	701			A/10	7	5,0 vani	Totale: 131 m ²	Euro 1.278,23	VIA DEI BERSAGLIERI n. 2 Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Totale: vani 5 Rendita: Euro 1.278,23

Roll



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2023

Data: 05/04/2023 Ora: 8.42.14 pag: 4 Segue
Visura n.: T13757/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N. OBERTI - SPA		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		del 27/06/2014		00428220164*		(1) Proprieta' 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		Pratica n. BG109267 in atti dal 27/06/2014		BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33719.1/2014)			

6. Immobili siti nel Comune di BERGAMO (Codice A794) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	42	16405		-	SEM IRR ARB 01	02 10		Euro 3,09	Euro 1,95	VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/01/2013 Pratica n. BG0040292 in atti dal 05/03/2013 IST RETTN. 12103/2013 (n. 12103.1/2013)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: VARIAZIONE CARTOGRAFICA ESEGUITA IN DATA 05.03.2013 PER RIPRISTINO CESSATA CARTOGRAFIA

Totale: Superficie .02.10 Redditi: Dominicale Euro 3,09 Agrario Euro 1,95

Intestazione degli immobili indicati al n.6

N. OBERTI - SPA		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		del 22/05/2013		00428220164*		(1) Proprieta' 1/1	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/05/2013 Pubblico ufficiale LETIZIA ANDREA Sede GANDINO (BG) Repertorio n. 41125 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16575.1/2013		Reperto n. 16575.1/2013		Reparto PI di BERGAMO in atti dal 12/06/2013	

7. Immobili siti nel Comune di BERGAMO (Codice A794) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	42	16404		-	SEM IRR ARB 01	00 92		Euro 1,35	Euro 0,86	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/09/2012 Pratica n. BG0240204 in atti dal 04/10/2012 INC. N. 235126 DEL 27.09.2012 (n. 235126.1/2012)

Totale: Superficie .00.92 Redditi: Dominicale Euro 1,35 Agrario Euro 0,86



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2023

Data: 05/04/2023 Ora: 8.42.14 pag: 5 Fine
Visura n.: T13757/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OBERTI - SPA	00428220164*	(1) Proprieta' 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 22/05/2013 Pubblico ufficiale LETIZIA ANDREA Sede GANDINO (BG) Repertorio n. 41125 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16574.1/2013 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 12/06/2013

Totale Generale: vani 5 m² 38 Rendita: Euro 98.138,23

Totale Generale: Superficie .03.02 Redditi: Dominicale Euro 4,44 Agrario Euro 2,81

Unità immobiliari n. 8

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

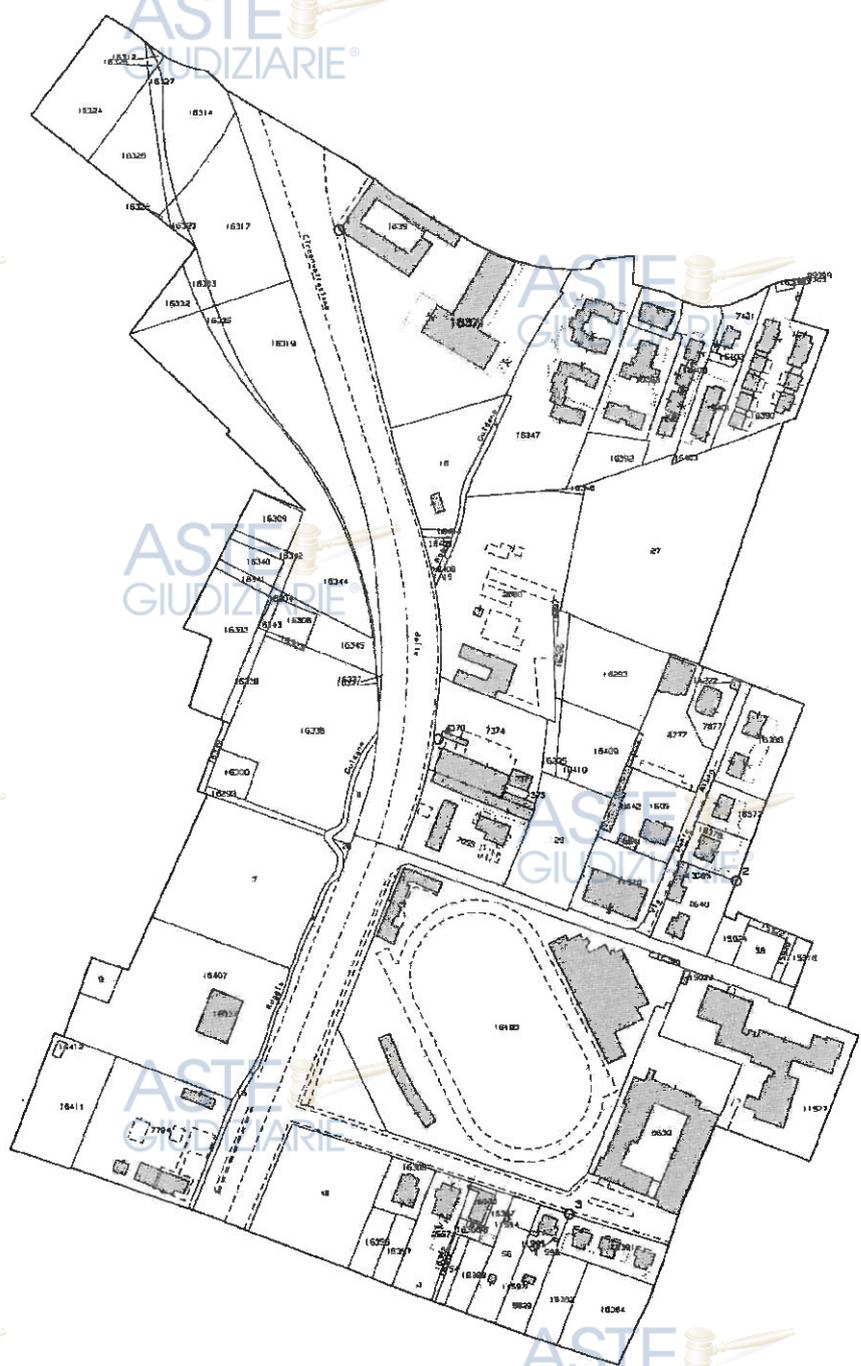
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



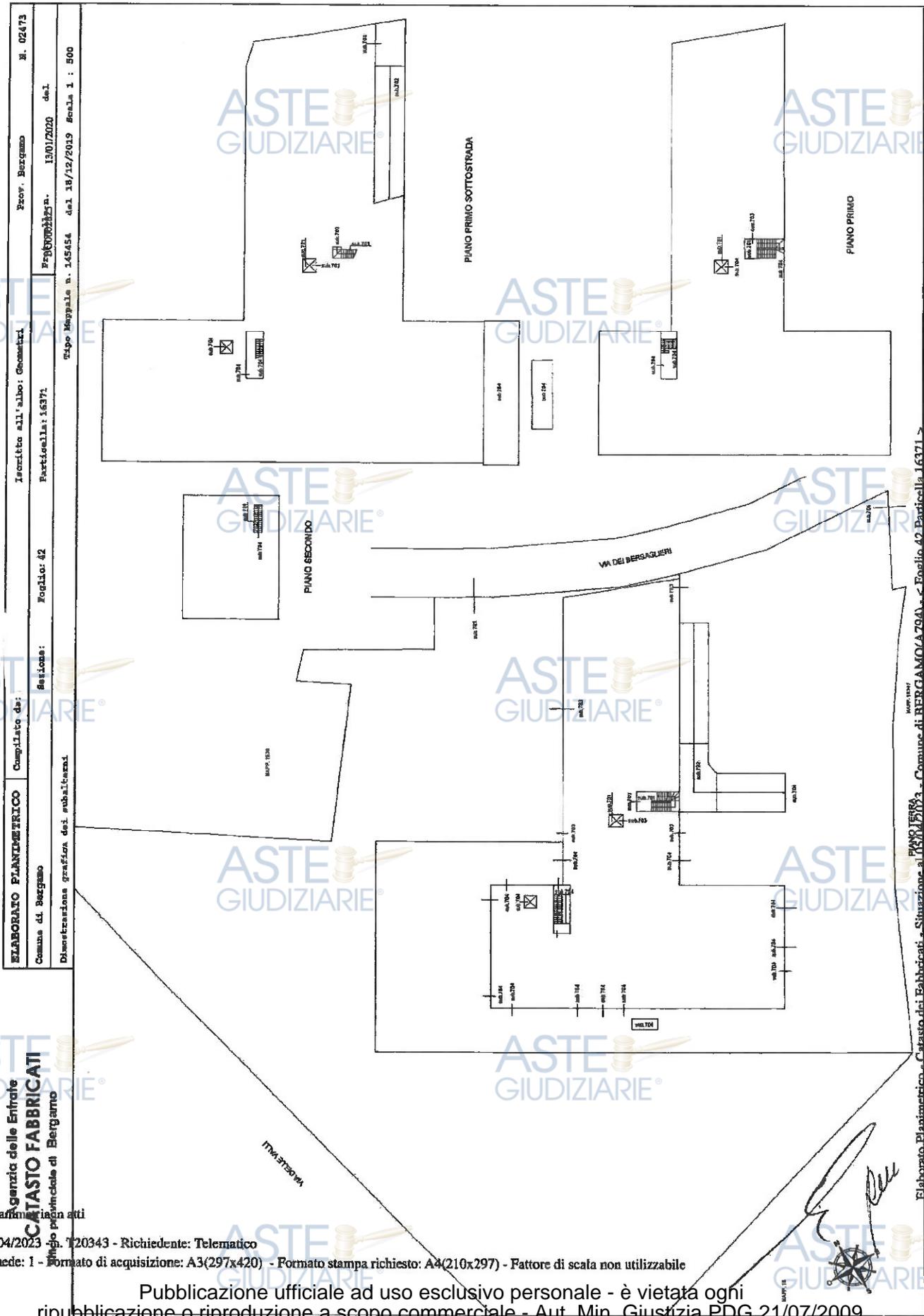
Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio -

Vis. tel. (0.80 euro)



I Particella: 16371





M. 02473
 Prov. Bergamo
 19/01/2020 del.
 Particella: 16371
 Foglio: 42
 Sezione:
 Disposizione grafica dei subaltriati
 Catasto Municipale n. 145454 del 18/12/2019 Scala 1 : 500

ELABORATO PLANIMETRICO
 Comune di Bergamo
 Completato da:
 Direzione Provinciale di Bergamo

Direzione delle Entrate
 Catasto Fabbricati
 Ufficio Provinciale di Bergamo

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2023 - Comune di BERGAMO (A79A) - Foglio 42 Particella 16371

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BERGAMO		42	16371	145454	18/12/2019

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
701	VIA DEI BERSAGLIERI	2	S1-T - 1-2			BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALE - ASCENSORE
702	VIA DEI BERSAGLIERI	2	S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - SCIVOLO CARRALE
703	VIA DEI BERSAGLIERI	2	S1-T - 1			CONCESSIONARIA AUTOMOBILI
704	VIA DEI BERSAGLIERI	2	S1-T - 1-2			CONCESSIONARIA AUTOMOBILI

Visura telematica





Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
BERGAMO		42	16347	16870	26/01/2004	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			S1-T			BCNC AI SUBALTERNI DAL 13 AL 116 (INGRESSI, VIALETTI, AREA CORTILIZIA, CORSELLO, LOCALE CONTATORI E IMMONDIZIE, SCALE)
2			T			BCNC AI SUB. 14-21-22-31 (SCALA)
3			T			BCNC AI SUB. 16-23-24-32 (SCALA)
4			T			BCNC AI SUB. 18-25-26 (SCALA)
5			T			BCNC AI SUB.19-27-28-33 (SCALA)
6			T			BCNC AI SUB.20-29-30-34-35 (SCALA)
7			T			BCNC AI SUB.36-43-44-53 (SCALA)
8			T			BCNC AI SUB. 38-45-46-54 (SCALA)
9			T			BCNC AI SUB. 47-48-55 (SCALA)
10			T			BCNC AI SUB.40-49-50-56 (SCALA)
11			T			BCNC AI SUB.42-51-52-57 (SCALA)
12			1			BCNC AI SUB.34 E 35 (SCALA)
13	VIA BERSAGLIERI	6	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	VIA BERSAGLIERI	6	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	VIA BERSAGLIERI	6	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	VIA BERSAGLIERI	6	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
17	VIA BERSAGLIERI	6	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
18	VIA BERSAGLIERI	6	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
19	VIA BERSAGLIERI	6	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
20	VIA BERSAGLIERI	6	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
21	VIA BERSAGLIERI	6	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
22	VIA BERSAGLIERI	6	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
23	VIA BERSAGLIERI	6	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
24	VIA BERSAGLIERI	6	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
25	VIA BERSAGLIERI	6	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
26	VIA BERSAGLIERI	6	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
27	VIA BERSAGLIERI	6	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
28	VIA BERSAGLIERI	6	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
29	VIA BERSAGLIERI	6	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
30	VIA BERSAGLIERI	6	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
31	VIA BERSAGLIERI	6	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
32	VIA BERSAGLIERI	6	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
33	VIA BERSAGLIERI	6	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE





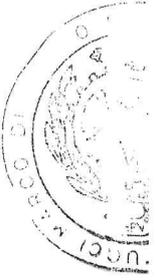
34	VIA BERSAGLIERI	6	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
35	VIA BERSAGLIERI	6	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
36	VIA BERSAGLIERI	6	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
37	VIA BERSAGLIERI	6	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
38	VIA BERSAGLIERI	6	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
39	VIA BERSAGLIERI	6	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
40	VIA BERSAGLIERI	6	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
41	VIA BERSAGLIERI	6	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
42	VIA BERSAGLIERI	6	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
43	VIA BERSAGLIERI	6	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
44	VIA BERSAGLIERI	6	1-2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
45	VIA BERSAGLIERI	6	1-2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
46	VIA BERSAGLIERI	6	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
47	VIA BERSAGLIERI	6	1-2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
48	VIA BERSAGLIERI	6	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
49	VIA BERSAGLIERI	6	1-2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
50	VIA BERSAGLIERI	6	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
51	VIA BERSAGLIERI	6	1-2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
52	VIA BERSAGLIERI	6	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
53	VIA BERSAGLIERI	6	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
54	VIA BERSAGLIERI	6	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
55	VIA BERSAGLIERI	6	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
56	VIA BERSAGLIERI	6	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
57	VIA BERSAGLIERI	6	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
58	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
59	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
60	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
61	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
62	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
63	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
64	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
65	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
66	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
67	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
68	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
69	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
70	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
71	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
72	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
73	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
74	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
75	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
76	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA
77	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1		AUTORIMESSA

Della



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

78	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
79	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
80	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
81	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
82	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
83	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
84	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
85	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
86	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
87	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
88	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
89	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
90	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
91	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
92	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
93	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
94	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
95	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
96	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
97	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
98	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
99	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
100	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
101	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
102	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
103	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
104	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
105	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
106	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
107	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			AUTORIMESSA
108	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			LOCALE DI DEPOSITO
109	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			LOCALE DI DEPOSITO
110	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			LOCALE DI DEPOSITO
111	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			LOCALE DI DEPOSITO
112	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			LOCALE DI DEPOSITO
113	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			LOCALE DI DEPOSITO
114	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			LOCALE DI DEPOSITO
115	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			LOCALE DI DEPOSITO
116	VIA BERSAGLIERI	6/A	S1			LOCALE DI DEPOSITO
117	VIA BERSAGLIERI	SN	T			AREA URBANA DI MQ. 38
118	VIA BERSAGLIERI	SN	T			AREA URBANA DI MQ. 2600



Visura telematica

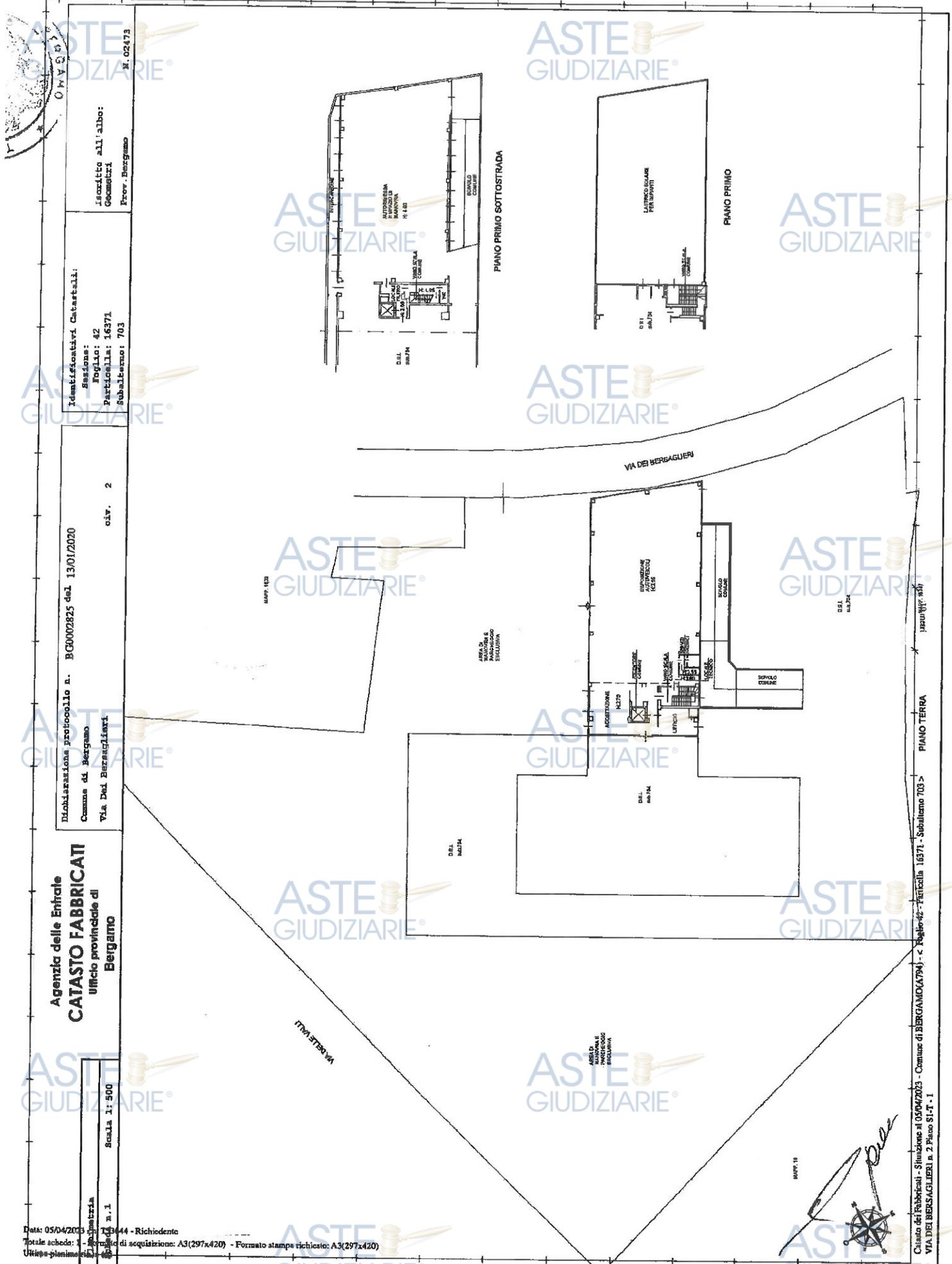
Stamp: **UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO**
Stamp: **UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO**

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€ 16,00
SEDCI/00

00017954 00008AAA W0240001
00504924 01/07/2023 11:27:16
4578-00088 43AD1496385F6088
IDENTIFICATIVO : 01220888774230

0 1 22 088877 423 8





Isolato all'albo:
Comodari
Prov. Bergamo
N. 02473

Identificativi Catastrali:
Sezione:
Foglio: 42
Particella: 16371
Subalterno: 703

Dichiarazione protocolla n. EG0002825 del 13/01/2020
Comune di Bergamo
Via Dei Bergagliari
civ. 2

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Scala 1: 500



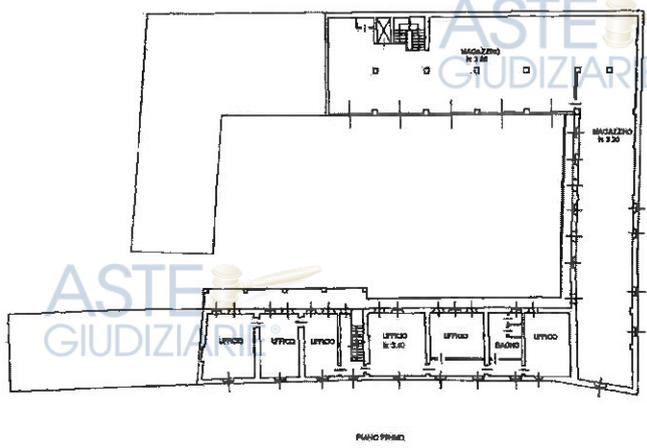
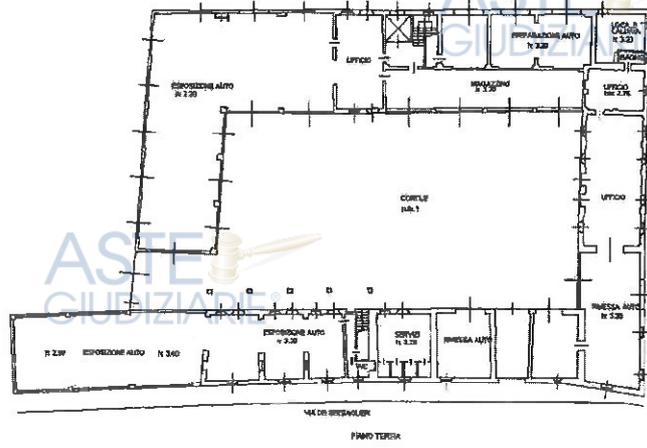




**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0120222 del 21/09/2022	
Comune di Bergamo	
Sovrapasso Di Via Dei Bersaglieri div. 2	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 42	
Particella: 1639	
Subalterno: 2	
Isritto all'albo: Geometri	
Prov. Bergamo	N. 02473

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2023 - Comune di BERGAMO (A794) - Foglio 42 - Particella 1639 - Subalterno 2 - Piano 01

Dell



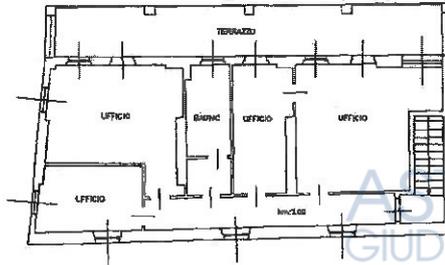
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0239908 del 17/07/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via Dei Bersagliari	div. 2
Identificativi Catastali:	
Sesione: BO	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	
Particella: 1639	Prov. Bergamo
Subalterno: 701	
M. 2473	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO

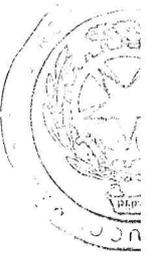


Stampa Di
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2023 - Comune di BERGAMO(01704) - Foglio 42 - Particella 1639 - Subalterno 701 -
VIA DEI BERSAGLIERI n. 2 Piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

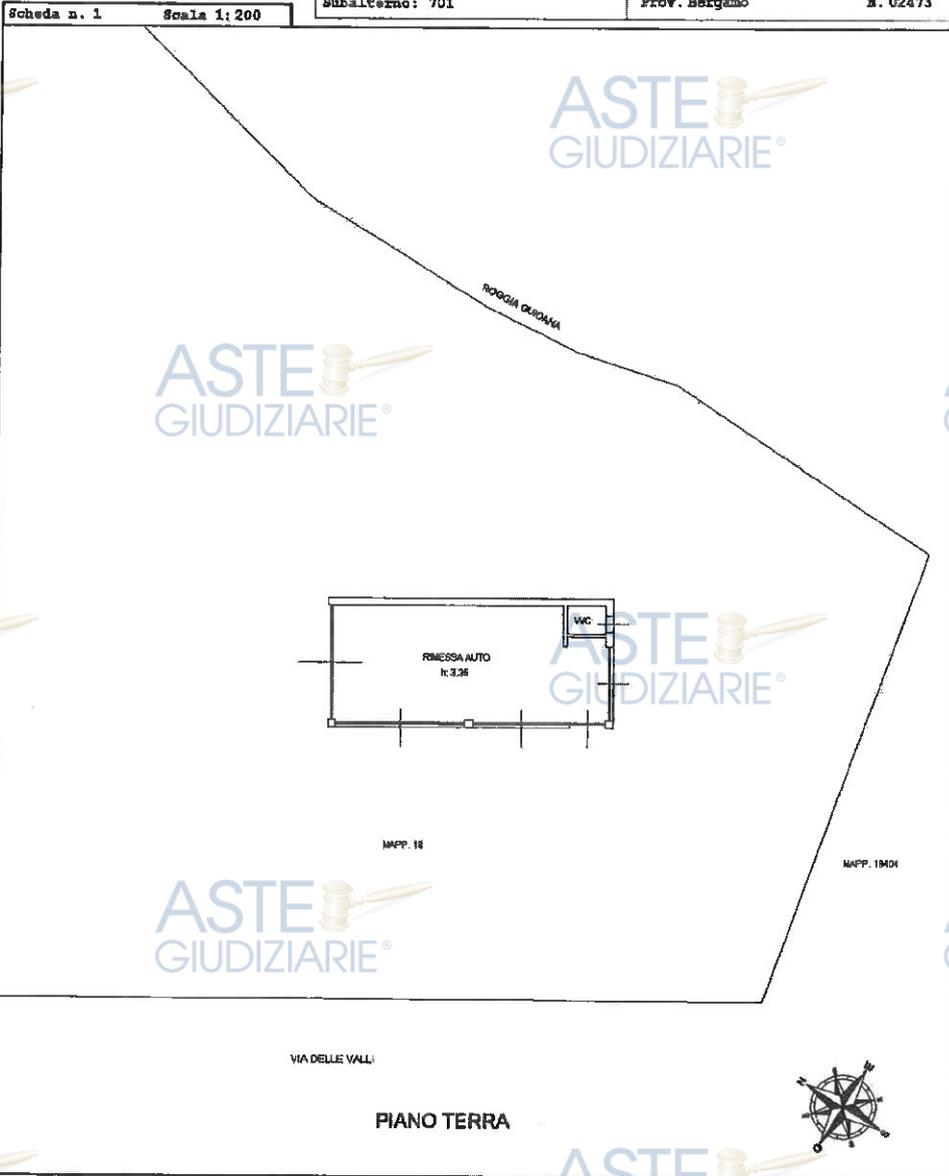


ASTE
GIUDIZIARIE®



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0070166 del 29/04/2014	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via Delle Valli civ. 168	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 42	Prov. Bergamo
Particella: 18	N. 02473
Subalterno: 701	



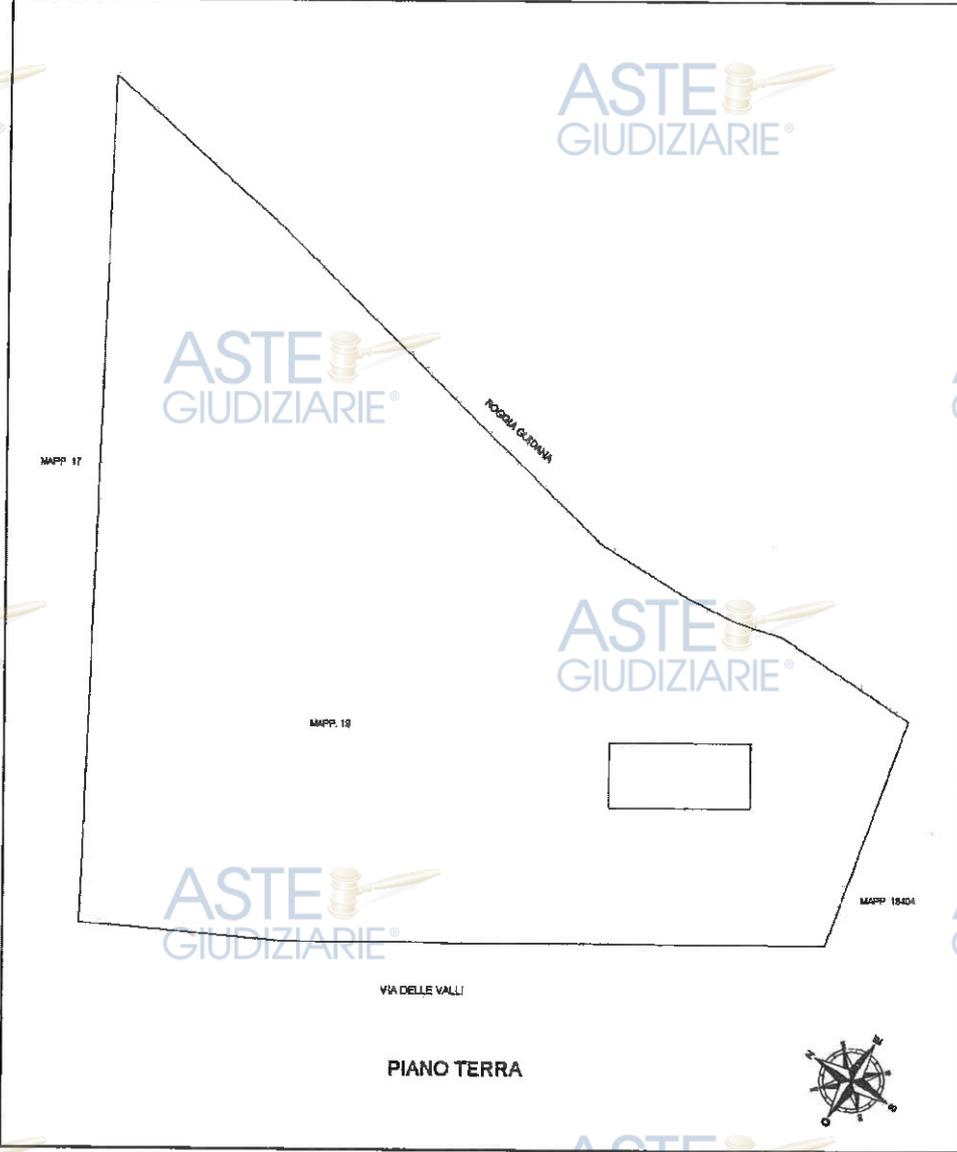




**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0070166 del 29/04/2014	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via Delle Valli civ. 168	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 42	Prov. Bergamo
Particella: 18	N. 02473
Subalterno: 701	

Scheda n. 2 Scala 1:500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2023 - Comune di BERGAMO (03094) - < Foglio 42 - Particella 18 - Subalterno 701 >



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/05/2023

Dati identificativi: Comune di ARZACHENA (A453) (SS)

Foglio 21 Particella 194 Subalterno 24

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ARZACHENA (A453) (SS)

Foglio 21 Particella 194

Classamento:

Rendita: Euro 1.164,61

Categoria A/2^a, Classe 5, Consistenza 5,5 vani

Foglio 21 Particella 194 Subalterno 24

Indirizzo: LOCALITA' GOLFO PEVERO n. SNC Interno 57 Piano T

Dati di superficie: Totale: 83 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 75 m²

> **Intestati catastali**

> **1. OBERTI S.P.A. (CF 00428220164)**

Sede in BERGAMO (BG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

☑ **dall'impianto**

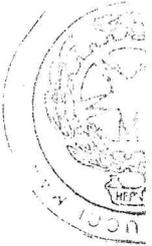
Immobile attuale

Comune di ARZACHENA (A453) (SS)

Foglio 21 Particella 194 Subalterno 24

Impianto meccanografico del 01/01/1989





> **Indirizzo**

📅 dal 25/05/1987 al 25/05/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio **21** Particella **194** Subalterno **24**

LOCALITA' FOLGO PEVERO Piano T
Partita: **735**

📅 dal 25/05/1987 al 14/09/2016

Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio **21** Particella **194** Subalterno **24**

LOCALITA' GOLFO PEVERO Piano T
Partita: **735**

Busta mod.58: **3391**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
25/05/1987 in atti dal 27/09/1989 CHIUSURA DI
VERANDA VAR (n. 2306/1987)

📅 dal 14/09/2016

Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio **21** Particella **194** Subalterno **24**

LOCALITA' GOLFO PEVERO n. SNC Interno 57
Piano T

VARIAZIONE del 13/09/2016 Pratica n. SS0120506 in
atti dal 14/09/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 49820.1/2016)

> **Dati di classamento**

📅 dal 25/05/1987 al 25/05/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio **21** Particella **194** Subalterno **24**

Partita: **735**

📅 dal 25/05/1987 al 27/01/1999

Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio **21** Particella **194** Subalterno **24**

Partita: **735**

Busta mod.58: **3391**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
25/05/1987 in atti dal 27/09/1989 CHIUSURA DI
VERANDA VAR (n. 2306/1987)

📅 dal 27/01/1999 al 14/09/2016

Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio **21** Particella **194** Subalterno **24**

Rendita: **Euro 741,12**

CLASSAMENTO del 27/01/1999 in atti dal 27/01/1999
(n. 57G.1/1999)



Rendita: **Lire 1.435.000**
Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **3,5 vani**
Partita: **735**
Busta mod.58: **3391**

📅 dal **14/09/2016** al **14/09/2017**

Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio **21** Particella **194** Subalterno **24**

Rendita: **Euro 1.164,61**

Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

📅 dal **14/09/2017**

Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio **21** Particella **194** Subalterno **24**

Rendita: **Euro 1.164,61**

Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 13/09/2016 Pratica n. SS0120506 in atti dal 14/09/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 49820.1/2016)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/09/2017 Pratica n. SS0109887 in atti dal 14/09/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18613.1/2017)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015** al **14/09/2016**

Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio **21** Particella **194** Subalterno **24**

Totale: **76 m²**

Totale escluse aree scoperte : **68 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/05/1987, prot. n. 000002306

📅 dal **14/09/2016**

Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio **21** Particella **194** Subalterno **24**

Totale: **83 m²**

Totale escluse aree scoperte : **75 m²**

VARIAZIONE del 13/09/2016 Pratica n. SS0120506 in atti dal 14/09/2016 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 49820.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 14/09/2016, prot. n. SS0120506



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ARZACHENA (A453)(SS) Foglio 21 Particella 194 Sub. 24

> 1. _____ 1. Impianto meccanografico del 01/01/1989

☐ dall'impianto al 23/08/1980 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

> 1. **OBERTI S.P.A. (CF 00428220164)**
Sede in BERGAMO (BG)

☐ dal 23/08/1980
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 23/08/1980 Pubblico ufficiale ACCIARO EMILIO Sede LA MADDALENA (SS) Repertorio n. 13383 - PU Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione Volume 187 n. 2385 registrato in data 05/09/1980 - VENDITA Voltura n. 8752.1/2016 - Pratica n. SS0120034 in atti dal 13/09/2016

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



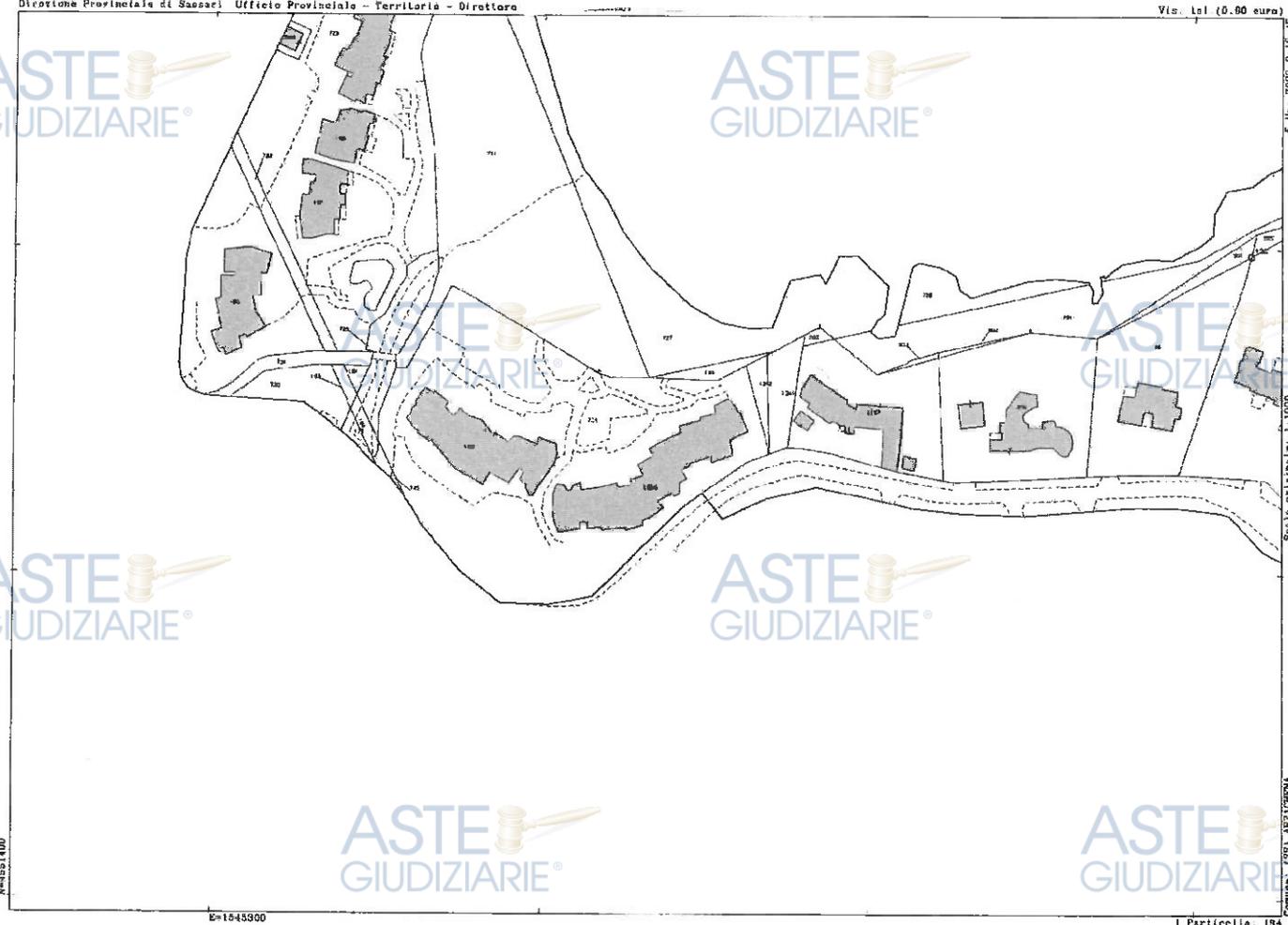
Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013





Direzione Provinciale di Sassari Ufficio Provinciale - Territoriale - Direttore V.le. L.1 (0.00 euro)



8-Mag-2023 09:15:37
Proscritto pratica 720070/2023
Scala in originale: 1:1000
Dimensione cartaceo: 380.000 x 270.000 metri
Comune: (72) ANZALURONA
Foglio: 21, Al. C. SVII, 2
L. Particella: 194





**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0120506 del 14/09/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzachena

Localita' Golfo Pevero

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 194

Subalterno: 24

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 02845

Scheda n. 1

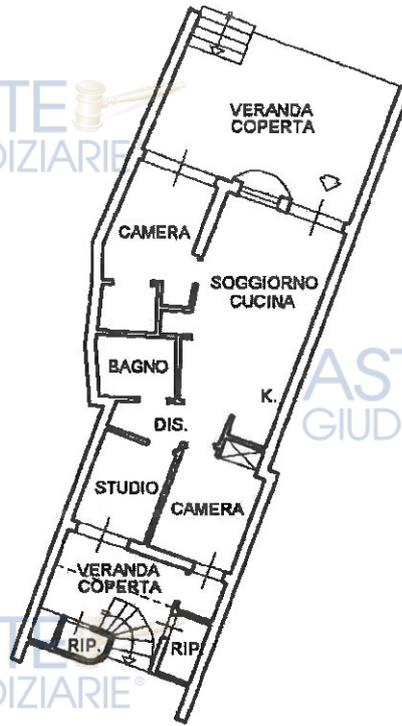
Scala 1:200

PIANO TERRA - H. = 2,40

C.T./FOG. 21 - MAPP. 724

C.F./FOG. 21 - MAPP. 184

C.F./FOG. 21 - MAPP. 184



C.T./FOG. 21 - MAPP. 724

N



Ultima planimetria in atti

Data: 05/05/2023 - n. T33276 - Richiedente:

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2023 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 21 - Particella 194 - Subalterno 24 >
LOCALITA' GOLFO PEVERO n. SNC Interno 57 Piano I



Ente:	PRIVATO	Data	05/06/2023
Riferimento:	VALUTAZIONE PATRIMONIALE	Protocollo	015/2023
Oggetto:	VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE E ARTIGIANALE	Pagina	
Richiedente:	OBERTI S.P.A. Via dei Bersaglieri, 2 – 24124 BERGAMO (BG)	Revisione	0

ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE ASSEVERATO

in favore della società



OBERTI s.p.a.

Via dei Bersaglieri, 2
24124 Bergamo (BG)

ALLEGATO B – SCHEDE URBANISTICHE



Bergamo, lunedì 05 giugno 2023

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112
PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Geom. Roberta Micheli
24030 PALADINA (BG) via Molino di Sopra, 3
PEC micheli.roberta@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V

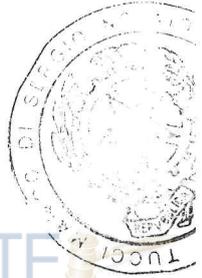
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



• **Comune: A794 Foglio: 42 Numero: 18 (Area: 3083,18 mq)**

◦ **PR - Piano delle Regole**

- **AREE SOTTOPOSTE A PROCEDURA DI BONIFICA** (art. 251 D.Lgs. 152/2006)
 - L'area è sottoposta a procedura di bonifica (art. 61.1.9, comma 2) - Intersezione completa per circa 3083,11 mq pari al 100% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 61.1.9) (Pg: 128)
- **ASSETTO URBANISTICO GENERALE**
 - Sistema Infrastrutturale, Css - Di previsione - corridoi di salvaguardia stradale - Intersezione completa per circa 3072,31 mq pari al 99,65% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 57.1.3) (Pg: 120, 119, 24, 117, 118)
 - Sistema ambientale, Ambiti di valore paesaggistico - ambientale, Sistema delle acque superficiali, RI - Reticolo idrico - Intersezione parziale per circa 1,29 mq pari al 0,04% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 42.3) (Pg: 100)
 - Sistema Infrastrutturale, Ve - Viabilità principale e secondaria esistente - Intersezione parziale per circa 8,70 mq pari al 0,28% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 57.1.1) (Pg: 120, 119, 117, 118, 125, 126)
- **CENTRO ABITATO** (art. 3 D.Lgs. 285/92)
 - L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 3083,18 mq pari al 100% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56)
- **CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**
 - Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 3083,18 mq pari al 100% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 11.3) (Pg: 40)
- **FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDRICO**
 - L'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto del reticolo idrico consortile - Intersezione parziale per circa 355,28 mq pari al 11,52% dell'area
 - DPI0b - Documento di Polizia Idraulica: Norme Tecniche di Attuazione (Artt: 5) (Pg: 14, 15, 16, 17, 18)
- **PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**
 - L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 3083,18 mq pari al 100% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23)
- **VINCOLO AEROPORTUALE** (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)
 - Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea. Ambito oggetto di riallevazione - altezza massima 282,89 mt. s.l.m. - Intersezione completa per circa 3083,18 mq pari al 100% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125)
- **VINCOLO CIMITERIALE** (art. 338 R.D. 1265/1934, art. 75 L.R. 33/2009)
 - L'area è all'interno della zona di rispetto cimiteriale: a - Cimitero monumentale - Intersezione parziale per circa 165,53 mq pari al 5,37% dell'area
- **VINCOLO DI RISPETTO STRADALE** (D.Lgs. 285/92, D.P.R. 495/92)
 - L'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto stradale - Intersezione completa per circa 3083,18 mq pari al 100% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 61.1.3) (Pg: 124, 125, 126)
- **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE** (art. 2 D.M. 1444/68)
 - Zona - F - Intersezione completa per circa 3068,81 mq pari al 99,53% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 129)
- **SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico**
 - **CLASSIFICAZIONE SISMICA**
 - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 3083,18 mq pari al 100% dell'area
 - SG0 - Relazione (Artt: 9.3) (Pg: 96, 97)
 - **FATTIBILITÀ GEOLOGICA**
 - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 3083,18 mq pari al 100% dell'area
 - SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)
- **SP - Studio Paesistico di dettaglio**
 - **SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI**
 - Classe - media - Intersezione completa per circa 3083,18 mq pari al 100% dell'area
 - SP0 - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105)
- **STRUMENTO DI FINANZIAMENTO FONDO REGIONALE AREE VERDI**
 - **AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO**
 - Ambito assoggettato a maggiorazione del contributo di costruzione - Intersezione parziale per circa 139,92 mq pari al 4,54% dell'area



• **Comune: A794 Foglio: 42 Numero: 16371 (Area: 10123,16 mq)**

◦ *PR - Piano delle Regole*

▪ **ASSETTO URBANISTICO GENERALE**

- Sistema Infrastrutturale, Css - Di previsione - corridoi di salvaguardia stradale - Intersezione parziale per circa 2870,69 mq pari al 28,36% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 57.1.3) (Pg: 120, 119, 24, 117, 118)
 - Sistema Insediativo, Città Consolidata, IU4 - Tessuto a impianto unitario a bassa densità - Ind.permeabilità: Ip=50%; Ind.densità arborea: Da=1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ind.densità arbustiva: Dar=3 arbusti/100 mq - Intersezione parziale per circa 170,82 mq pari al 1,69% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 28.3.4) (Pg: 80, 73, 74)
 - Sistema Insediativo, Città delle Attività, AC - Tessuto per attività commerciali destinate alla vendita - Ind.edificabilità: EF=1,00 (mq/mq); Altezza: H=vedere art. 32.2 PR0b; Rap.copertura: RC=50%; Ind.permeabilità: Ip=20%; Ind.densità arborea: Da=1 albero/300 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ind.densità arbustiva: Dar=1 arbusto/100 mq - Intersezione parziale per circa 4233,71 mq pari al 41,82% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 32.2) (Pg: 86, 87, 84, 85)
 - Sistema Insediativo, Città delle Attività, AP - Tessuto per attività produttivo-artigianali - Ind.edificabilità: EF=1,00 (mq/mq); Altezza: H=vedere art. 32.1 PR0b; Rap.copertura: RC=50%; Ind.permeabilità: Ip=20%; Ind.densità arborea: Da=1 albero/300 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ind.densità arbustiva: Dar=1 arbusto/100 mq - Intersezione parziale per circa 2713,89 mq pari al 26,81% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 32.1) (Pg: 86, 84, 85)
 - Sistema Ambientale, Ambiti di valore ecologico - ambientale, V4 - Verde di connessione ambientale - Ind.permeabilità: Ip=90%; Ind.densità arborea: Da=1 albero/100 mq; Ind.densità arbustiva: Dar=1 arbusto/100 mq; Materiale vegetale: vedere art. 50.2.1 PR0b - Intersezione parziale per circa 132,29 mq pari al 1,31% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 50.2.1) (Pg: 111, 112, 110)
 - Sistema Infrastrutturale, Ve - Viabilità principale e secondaria esistente - Intersezione parziale per circa 1,76 mq pari al 0,02% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 57.1.1) (Pg: 120, 119, 117, 118, 125, 126)
 - CENTRO ABITATO (art. 3 D.Lgs. 285/92)
 - L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 10123,16 mq pari al 100% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56)
 - CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO
 - Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 10123,16 mq pari al 100% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 11.3) (Pg: 40)
 - FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDRICO
 - L'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto del reticolo idrico consortile - Intersezione parziale per circa 326,45 mq pari al 3,22% dell'area
 - DPI0b - Documento di Polizia Idraulica: Norme Tecniche di Attuazione (Artt: 5) (Pg: 14, 15, 16, 17, 18)
 - PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
 - L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 10123,16 mq pari al 100% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23)
 - VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)
 - Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea Ambito oggetto di riallevazione - altezza massima 282,89 mt. s.l.m. - Intersezione completa per circa 10123,16 mq pari al 100% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125)
 - VINCOLO DI RISPETTO STRADALE (D.Lgs. 285/92, D.P.R. 495/92)
 - L'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto stradale - Intersezione parziale per circa 3438,06 mq pari al 33,96% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 61.1.3) (Pg: 124, 125, 126)
 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (art. 2 D.M. 1444/68)
 - Zona - B - Intersezione parziale per circa 7250,72 mq pari al 71,63% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 129)
 - Zona - F - Intersezione parziale per circa 2866,79 mq pari al 28,32% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 129)
- *SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico*
- CLASSIFICAZIONE SISMICA
 - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 10123,16 mq pari al 100% dell'area
 - SG0 - Relazione (Artt: 9.3) (Pg: 96, 97)
 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA
 - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 10123,16 mq pari al 100% dell'area
 - SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)
- *SP - Studio Paesistico di dettaglio*
- SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI
 - Classe - media - Intersezione completa per circa 10123,16 mq pari al 100% dell'area
 - SP0 - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105)
- *ULTERIORI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE*
- AMBITI DI ESCLUSIONE L.R. 7/2017
 - Ambiti oggetto di esclusione per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti (comma 1 art. 4 L.R. 7/2017) - Intersezione parziale per circa 2715,76 mq pari al 26,83% dell'area



• **Comune: A794 Foglio: 42 Numero: 1639 (Area: 1982,67 mq)**

◦ **PR - Piano delle Regole**

▪ **ASSETTO URBANISTICO GENERALE**

- Sistema Insediativo, Città delle Attività, AC - Tessuto per attività commerciali destinate alla vendita - Ind.edificabilità: EF=1,00 (mq/mq); Altezza: H=vedere art. 32.2 PR0b; Rap.copertura: RC=50%; Ind.permeabilità: Ip=20%; Ind.densità arborea: Da=1 albero/300 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ind.densità arbustiva: Dar=1 arbusto/100 mq - Intersezione parziale per circa 878,21 mq pari al 44,29% dell'area

▪ PR0b - Norme (Artt: 32.2) (Pg: 86, 87, 84, 85)

- Sistema Insediativo, Città delle Attività, AP - Tessuto per attività produttivo-artigianali - Ind.edificabilità: EF=1,00 (mq/mq); Altezza: H=vedere art. 32.1 PR0b; Rap.copertura: RC=50%; Ind.permeabilità: Ip=20%; Ind.densità arborea: Da=1 albero/300 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ind.densità arbustiva: Dar=1 arbusto/100 mq - Intersezione parziale per circa 1097,59 mq pari al 55,36% dell'area

▪ PR0b - Norme (Artt: 32.1) (Pg: 86, 84, 85)

- Sistema Ambientale, Ambiti di valore ecologico - ambientale, V4 - Verde di connessione ambientale - Ind.permeabilità: Ip=90%; Ind.densità arborea: Da=1 albero/100 mq; Ind.densità arbustiva: Dar=1 arbusto/100 mq; Materiale vegetale: vedere art. 50.2.1 PR0b - Intersezione parziale per circa 6,87 mq pari al 0,35% dell'area

▪ PR0b - Norme (Artt: 50.2.1) (Pg: 111, 112, 110)

▪ **CENTRO ABITATO (art. 3 D.Lgs. 285/92)**

- L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 1982,67 mq pari al 100% dell'area

▪ PR0b - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56)

▪ **CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

- Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 1982,67 mq pari al 100% dell'area

▪ PR0b - Norme (Artt: 11.3) (Pg: 40)

▪ **PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

- L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 1982,67 mq pari al 100% dell'area

▪ PR0b - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23)

▪ **VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)**

- Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea. Ambito oggetto di riallevazione - altezza massima 282,89 mt. s.l.m. - Intersezione completa per circa 1982,67 mq pari al 100% dell'area

▪ PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125)

▪ **VINCOLO DI RISPETTO STRADALE (D.Lgs. 285/92, D.P.R. 495/92)**

- L'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto stradale - Intersezione parziale per circa 445,30 mq pari al 22,46% dell'area

▪ PR0b - Norme (Artt: 61.1.3) (Pg: 124, 125, 126)

▪ **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (art. 2 D.M. 1444/68)**

- Zona - B - Intersezione completa per circa 1982,67 mq pari al 100% dell'area

▪ PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 129)

◦ **SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico**

▪ **CLASSIFICAZIONE SISMICA**

- Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 1982,67 mq pari al 100% dell'area

▪ SG0 - Relazione (Artt: 9.3) (Pg: 96, 97)

▪ **FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

- Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 1982,67 mq pari al 100% dell'area

▪ SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)

◦ **SP - Studio Paesistico di dettaglio**

▪ **SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI**

- Classe - media - Intersezione completa per circa 1982,67 mq pari al 100% dell'area

▪ SP0 - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105)

◦ **ULTERIORI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

▪ **AMBITI DI ESCLUSIONE L.R. 7/2017**

- Ambiti oggetto di esclusione per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti (comma 1 art. 4 L.R. 7/2017) - Intersezione parziale per circa 1097,36 mq pari al 55,35% dell'area



• **Comune: A794 Foglio: 42 Numero: 16404 (Area: 92,08 mq)**

◦ *PR - Piano delle Regole*

▪ **ASSETTO URBANISTICO GENERALE**

- Sistema Ambientale, Ambiti di valore paesaggistico - ambientale, SP - Argini e sponde - Intersezione parziale per circa 15,76 mq pari al 17,11% dell'area
- PR0b - Norme (Artt: 42.3.3) (Pg: 101, 100, 96, 97)
- Sistema Infrastrutturale, Csa - Di previsione - corridoi di salvaguardia stradale - Intersezione parziale per circa 76,33 mq pari al 82,89% dell'area
- PR0b - Norme (Artt: 57.1.3) (Pg: 120, 119, 24, 117, 118)

▪ **CENTRO ABITATO (art. 3 D.Lgs. 285/92)**

- L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 92,08 mq pari al 100% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56)

▪ **CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

- Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 92,08 mq pari al 100% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 11.3) (Pg: 40)

▪ **FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDRICO**

- L'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto del reticolo idrico consortile - Intersezione parziale per circa 21,76 mq pari al 23,63% dell'area

- DPI0b - Documento di Polizia Idraulica: Norme Tecniche di Attuazione (Artt: 5) (Pg: 14, 15, 16, 17, 18)

▪ **PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

- L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 92,08 mq pari al 100% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23)

▪ **VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)**

- Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea Ambito oggetto di riallevazione - altezza massima 282,89 mt. s.l.m. - Intersezione completa per circa 92,08 mq pari al 100% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125)

▪ **VINCOLO CIMITERIALE (art. 338 R.D. 1265/1934, art. 75 L.R. 33/2009)**

- L'area è all'interno della zona di rispetto cimiteriale: a - Cimitero monumentale - Intersezione parziale per circa 30,15 mq pari al 32,74% dell'area

▪ **VINCOLO DI RISPETTO STRADALE (D.Lgs. 285/92, D.P.R. 495/92)**

- L'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto stradale - Intersezione completa per circa 92,08 mq pari al 100% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 61.1.3) (Pg: 124, 125, 126)

▪ **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (art. 2 D.M. 1444/68)**

- Zona - F - Intersezione completa per circa 92,08 mq pari al 100% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 129)

◦ *SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico*

▪ **CLASSIFICAZIONE SISMICA**

- Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 92,08 mq pari al 100% dell'area

- SG0 - Relazione (Artt: 9.3) (Pg: 96, 97)

▪ **FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

- Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 92,08 mq pari al 100% dell'area

- SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)

◦ *SP - Studio Paesistico di dettaglio*

▪ **SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI**

- Classe - media - Intersezione completa per circa 92,08 mq pari al 100% dell'area

- SP0 - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105)

• **Comune: A794 Foglio: 42 Numero: 16405 (Area: 209,68 mq)**

◦ *PR - Piano delle Regole*

▪ **ASSETTO URBANISTICO GENERALE**

- Sistema Ambientale, Ambiti di valore paesaggistico - ambientale, SP - Argini e sponde - Intersezione parziale per circa 37,58 mq pari al 17,92% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 42.3.3) (Pg: 101, 100, 96, 97)

- Sistema Infrastrutturale, Csa - Di previsione - corridoi di salvaguardia stradale - Intersezione parziale per circa 148,72 mq pari al 70,93% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 57.1.3) (Pg: 120, 119, 24, 117, 118)

- Sistema Infrastrutturale, Ve - Viabilità principale e secondaria esistente - Intersezione parziale per circa 23,38 mq pari al 11,15% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 57.1.1) (Pg: 120, 119, 117, 118, 125, 126)

▪ **CENTRO ABITATO (art. 3 D.Lgs. 285/92)**

- L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 209,68 mq pari al 100% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56)

▪ **CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

- Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 209,68 mq pari al 100% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 11.3) (Pg: 40)

▪ **FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDRICO**

- L'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto del reticolo idrico consortile - Intersezione parziale per circa 87,95 mq pari al 41,95% dell'area

- DPI0b - Documento di Polizia Idraulica: Norme Tecniche di Attuazione (Artt: 5) (Pg: 14, 15, 16, 17, 18)

▪ **PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

- L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 209,68 mq pari al 100% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23)

▪ **VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)**

- Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea Ambito oggetto di riallevazione - altezza massima 282,89 mt. s.l.m. - Intersezione completa per circa 209,68 mq pari al 100% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125)

▪ **VINCOLO CIMITERIALE (art. 338 R.D. 1265/1934, art. 75 L.R. 33/2009)**

- L'area è all'interno della zona di rispetto cimiteriale: a - Cimitero monumentale - Intersezione parziale per circa 113,13 mq pari al 53,95% dell'area

▪ **VINCOLO DI RISPETTO STRADALE (D.Lgs. 285/92, D.P.R. 495/92)**

- L'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto stradale - Intersezione completa per circa 209,68 mq pari al 100% dell'area

- PR0b - Norme (Artt: 61.1.3) (Pg: 124, 125, 126)



- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (art. 2 D.M. 1444/68)
 - Zona - F - Intersezione parziale per circa 186,30 mq pari al 88,85% dell'area
 - PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 129)
- SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico
 - CLASSIFICAZIONE SISMICA
 - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 209,68 mq pari al 100% dell'area
 - SG0 - Relazione (Artt: 9.3) (Pg: 96, 97)
 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA
 - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 209,68 mq pari al 100% dell'area
 - SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)
- SP - Studio Paesistico di dettaglio
 - SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI
 - Classe - media - Intersezione completa per circa 209,68 mq pari al 100% dell'area
 - SP0 - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105)





Repertorio n. 32779

Verbale di asseverazione di rapporto di valutazione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2023 (duemilaventitré), il giorno 3 (tre) del mese di luglio.

In Bergamo, nel mio studio in via Angelo Maj n. 10.
Davanti a me dottor Marco Tucci, notaio residente in Bergamo,
iscritto al Collegio Notarile di Bergamo,
sono presenti i signori:

AMBROSINI Enrico, nato a Bergamo il 5 aprile 1953, residente a Bergamo, via Evaristo Baschenis n. 10, codice fiscale MBR NRC 53D05 A794R, libero professionista (carta d'identità n. AU8569509 rilasciata dal Comune di Bergamo in data 16 agosto 2013), iscritto all'Albo presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo con il n. 3138, con studio in Bergamo, via Clara Maffei n. 11, e

MICHELI Roberta, nata a San Giovanni Bianco (BG) il 24 settembre 1975, residente a Paladina (BG), via Molino di Sopra n. 3, codice fiscale MCH RRT 75P64 H910V, libera professionista (carta d'identità n. AZ0123775 rilasciata dal Comune di Paladina in data 10 luglio 2018), iscritta all'Albo presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo con il n. 4525, con studio in Paladina (BG), via Molino di Sopra n. 3,

della cui identità personale io notaio sono certo,
i quali mi chiedono di asseverare con giuramento il rapporto di valutazione, dagli stessi redatto, avente ad oggetto il valore del patrimonio aziendale della società "OBERTI - S.P.A.", con sede in Bergamo, via dei Bersaglieri n. 2, capitale sociale euro 516.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale e numero di iscrizione 00428220164, REA BG-150976.
Aderendo alla richiesta io notaio ammonisco ai sensi di legge i componenti, i quali prestano quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del presente verbale io notaio ho dato lettura ai componenti che lo approvano.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia da me diretta, il presente atto consta di un foglio di carta di cui occupa una pagina sino a qui.

Marco Tucci
Enrico Ambrosini



