STUDIO TECNICO GEOM. CLAUDIO MEDICI

[redacted]

[redacted]

PROVINCIA DI BERGAMO

COMUNE DI BERGAMO
VIA G. FALCONE N.13/15

§ § § §

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU'

PROBABILE VALORE DI MERCATO DI

UNITA' IMMOBILIARE

AD USO UFFICIO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Immobile sito in: Bergamo (BG), Via G. Falcone n. 13/15

Liquidazione Giudiziale: Società "M.A.R.B. S.R.L." con sede in Bergamo, Via Giovanni Falcone n. 13/15

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

Curatore: Dott.ssa Jessica Remondini

L.G.: 74/2026

1. PREMESSA

Il sottoscritto geometra Claudio Medici c.f. [redacted] con studio in Pontirolo Nuovo (BG) via Toscanini n.46 iscritto al collegio Geometri della provincia di Bergamo al n.3769, esperite le opportune indagini tecniche, catastali e urbanistico-conoscitive, ed effettuati i necessari accertamenti presso i competenti uffici del Comune di Bergamo, ha proceduto alla descrizione dello stato attuale dell'immobile ed alla determinazione del relativo probabile valore di mercato.

2. CRITERIO DI STIMA

Trattandosi di un immobile ad uso commerciale/direzionale (ufficio al piano primo con relativa cantina di pertinenza al piano interrato), la valutazione è stata condotta sulla base del metodo comparativo di mercato.

Sono stati presi in esame i seguenti fattori determinanti:

- Caratteristiche costruttive, tipologiche e stato di conservazione generale;
- Ubicazione, accessibilità e dotazione di servizi primari della zona;
- Vetustà del fabbricato ed eventuali interventi manutentivi ordinari e straordinari eseguiti nel tempo;
- Quotazioni ed altezze di valore correnti per immobili similari nella medesima zona omogenea.

3. UBICAZIONE E DESCRIZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un fabbricato a destinazione commerciale/direzionale sito nel Comune di Bergamo, con accesso da Via G. Falcone n. 13/15.

- Immobile costruito con D.I.A. n. 3143 del 11/07/2003
- Variante D.I.A. n. 2132 del 01/03/2006
- Agibilità n. 8809 del 26/11/2007

Verifica della Conformità Edilizia (Urbanistica)

- **Esito:** non conforme (sanabile)
- **Descrizione della difformità:** Diversa distribuzione degli spazi interni realizzata mediante nuovo muro divisorio nell'ufficio.
- **Inquadramento normativo:** L'opera rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria c.d. "leggera" (art. 6-bis del D.P.R. 380/2001).
- **Procedura di regolarizzazione:** La difformità è sanabile mediante la presentazione di una CILA in Sanatoria (CILA tardiva) ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, con contestuale versamento della sanzione pecuniaria prevista dalla legge.

Verifica della Conformità Catastale

- **Esito:** non conforme

  La planimetria catastale attualmente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (prot. BG0289838 del 29/12/2005) non riflette lo stato di fatto a causa dell'assenza del suddetto tavolato interno.

- **Procedura di regolarizzazione:** Contestualmente alla presentazione della CILA in sanatoria, si provvederà all'aggiornamento della scheda catastale tramite procedura DOCFA per "Diversa Distribuzione degli Spazi Interni".

4. DATI CATASTALI ED INTESTAZIONE

L'immobile risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Bergamo come segue:

- **Ufficio (Piano Primo):**

  Foglio 93, Mapp. 2531, sub. 29, Cat. A/10 rendita € 1.022,58

- **Cantina (Piano Interrato):**

  Foglio 93, Mapp. 2518, sub. 233, Cat. C/2 rendita € 28,82

Intestazione Catastale e Titolo di Proprietà:

- **Proprietà:** M.A.R.B. S.R.L. (piena proprietà 1/1).
- **Rappresentante Legale:** [redacted]
- **Titolo di provenienza:** Atto di Compravendita a rogito del Notaio Chiara Arcamone in Bergamo, Rep. n. 7195 del 22/05/2024.

5. CONSISTENZA ED INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI

Il compendio immobiliare si compone di:

- **Ufficio con servizi igienici (Piano Primo):**

  superficie commerciale pari a 76,58 mq;

- **Cantina (Piano Interrato):**

  superficie commerciale pari a 6,58 mq.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In applicazione dei parametri unitari di valore stimati per la zona di riferimento, considerati i vincoli, le finiture e lo stato di fatto dell'immobile, si applicano i seguenti valori al metro quadro:

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Ufficio P.1° e servizi	76,58 mq	€ 1.400,00	€ 107.212,00
Cantina P.S1	6,58 mq	€ 500,00	€ 3.290,00
Valore Lordo di Stima			**€ 110.502,00**

- Detrazione per oneri tecnici:

  Si detraggono i costi per la sanatoria edilizia e l'aggiornamento catastale, stimati complessivamente in € 3.500,00.

- Valore netto calcolato: € 107.002,00
- Valore di stima finale (arrotondato):

  € 107.000,00 (dicesi Euro centosettemila/00).

7. PERIZIA DI STIMA INTEGRATA: MOBILIO DA UFFICIO

Prospetto di Inventario e Stima Analitica

- n. 2 scrivanie operative — *stato discreto*
- n. 1 desk reception — *stato discreto*
- n. 1 tavolo riunioni in vetro temprato — *stato discreto*
- n. 11 sedie da ufficio — *stato discreto*
- n. 3 armadi archivio — *stato discreto*

Metodologia di Stima per Arredi d'Ufficio

- **Criterio di Valutazione:**

  La stima è stata condotta applicando il criterio del valore d'uso per beni usati, ponderato in base alla domanda del mercato dell'usato professionale.

- **Valutazione complessiva (Lotto Unico):**

  € 1.000,00 (dicesi Euro mille/00).

Pontirolo Nuovo, lì 31.08.2026

IL TECNICO INCARICATO

Geom. Claudio Medici [redacted]

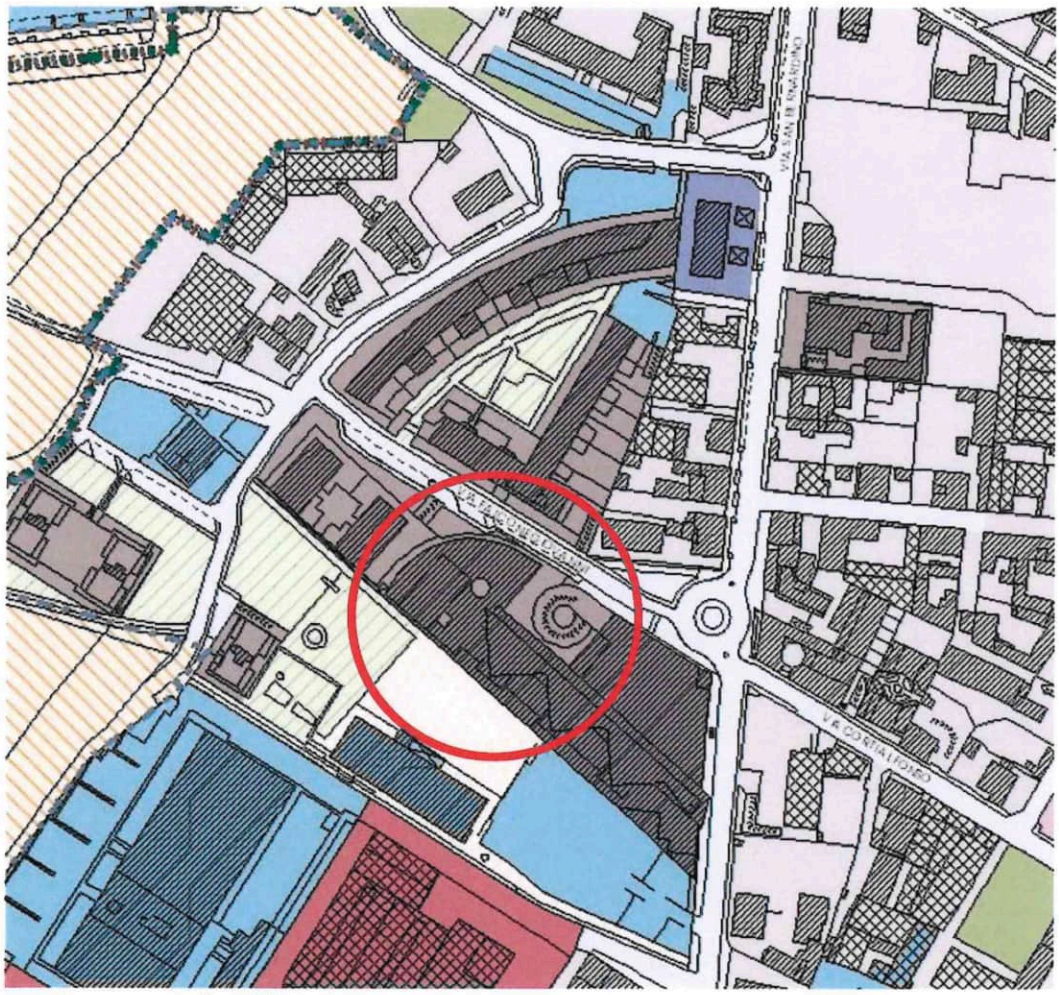
ESTRATTO MAPS



ESTRATTO MAPPA



ESTRATTO PGT



Piano delle Regole

Disciplina nel Tessuto Urbano Consolidato

- Tessuto Urbano Consolidato
- Perimetro degli ambiti in corso di attuazione
- Ambiti in corso di attuazione - ATT [art. 75 NTA PDR]

Ambiti a basso grado di trasformabilità

- Nuclei di Antica Formazione [art. 47 NTA PDR]
- Nuclei, complessi e edifici di antica formazione - AF [artt. 47-48-49-50-51-52 NTA PDR]
- Fasce di transizione [art. 47 NTA PDR]
- Ambiti consolidati unitari e saturi - ACU [art. 54 NTA PDR]
- Ambiti radi aperti - ARA [art. 55 NTA PDR]
- Aree urbane di salvaguardia e mitigazione ambientale - AUS [art. 56 NTA PDR]

C.F. 80034380167

COMUNE DI BERGAMO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
DIVISIONE GESTIONE DEL TERRITORIO

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 8809 parziale

IL DIRIGENTE

- **Vista** la domanda in data 30/07/2007 Prot.n. 3481/2006 E.P. presentata da SOCIETA' [redacted] codice fiscale n. [redacted] intesa ad ottenere il certificato di agibilità a seguito delle opere di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO POLIFUNZIONALE sito in VIA GIOVANNI FALCONE limitatamente alle unità immobiliare con Identif. Catastale particella 2531 sub. 703 (ex sub. 26), sub. 28, sub. 29,foglio 93;
- **Visto** D.I.A. n.3143del 11/7/03 e D.I.A. n.2132 del 1/3/06 .
- **Vista** la dichiarazione ai sensi dell'art. 25, comma 1, lett. b) del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 a firma del richiedente attestante la conformità delle opere al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- **Visto** che sono state acquisite agli atti tutte le certificazioni, attestazioni e dichiarazioni prescritte dalla vigente normativa in materia;
- **Visti** gli artt.24, 25.4 e 26 del D.P.R. 06 giugno 2003 n. 380;
- **Visto** il titolo III del vigente Regolamento di Igiene del Comune di Bergamo;
- **Visto** l'art. 30 del vigente Statuto Comunale;
- **Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica e di legittimità del presente provvedimento espresso dal Responsabile del Procedimento;

DICHIARA

- **AGIBILE** le unità immobiliare ad uso DIREZIONALE/COMMERCIALE, aventi superficie complessiva di mq. 270,35, con Identif. Catastale particella. 2531 sub. 703 (ex sub. 26), sub. 28, sub. 29,foglio 93;

Bergamo, lì 26/11/2007

DI[redacted]ORIO

[redacted]

EF/mts

Il presente certificato è revocabile nel caso si accerti la non sussistenza delle condizioni di legge che ne abbiano consentito il rilascio.

SETTORE EDILIZIA PRIVATA
D.L.P. 380 APRILE 2002
11 LUG 2003
COMUNE DI BERGAMO
N. 31431/03 E.P.
del

SOCIETA S.I.I. per quanto di competenza allacciamento del fabbricato possibile per le acque nere al collettore di Via Falcone mentre le acque bianche al collettore di linea via Urbanizzazione realizzando dalla ditta [redacted]
- PRESCRIZIONI: le acque meteoriche dovranno essere separate e sottoposte a filtrazione con una portata limitata a 4 l/sec.ha ed il sopero accumulato con vasche volano
- le colonne di scarico dei bagni e cucine devono essere separate
- prescrivere istanza separata per autorizzazione allo scarico.

AL COMUNE DI BERGAMO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Oggetto : DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni, integrato con l'art. 4 della L.R. n. 22 del 19/11/1999.

[redacted]

Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. N. 445 del 28.12.2000 (4)

Il sottoscritto (1) [redacted]
nato a _____ prov. _____ il _____
Cod.Fisc./P.I.V.A(2) [redacted] residente/con sede
a [redacted] Prov. (Bg)
in via _____ n. ____ telefon[redacted]
in qualità di (3) Proprietaria
☐dell'unità immobiliare ☐delle unità immobiliari ☒dell'intero edificio sito in via Falcone - S.Bernardino n. _____ piano _____ ad uso Vedi Acc.Programma P.N.21 ed identificato catastalmente N.C.T./N.C.E.U.al fg. _____ mappale _____ sub. _____ C.C. Lotto 3

Consapevole delle responsabilità derivanti in caso di false attestazioni,

DENUNCIA

ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, integrato con la L.R. n. 22 del 19/11/1999:

- di dare inizio, **trascorsi 30 giorni dalla presente co[redacted]** all'esecuzione di opere nel suddetto immobile come da relazione asseverata a firma del [redacted] con studio in [redacted] via _____ _____ n. _____ telefono n. [redacted] ;
- che la direzione dei lavori è stata assunta da [redacted] con studio in [redacted] prov. _____ via [redacted] n. _____ iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di BG al n. [redacted]
- che l'esecuzione delle opere è stata affidata alla Ditta [redacted] con sede in BS via [redacted] n. [redacted] telefono [redacted];

DIA – agg. settembre 2003

[redacted]

COMUNE DI BERGAMO

28/02/2006

N. E0017641 P.G.

28 FEB. 2006 GR. GEN. - UFF. PROTOCOLLO

AL COMUNE DI BERGAMO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO : DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA.

☐ **Ordinaria per interventi di cui alla successiva tabella A (art. 22, comma 1 e 2, del D.P.R. 380/01);**

☐ **Sostitutiva del permesso di costruire per interventi di cui alla successiva tabella B (art. 22, comma 3 e 4, del D.P.R. 380/01 e art. 4, comma 3, L. R. 22/99)**

ichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. N. 445 del 28.12.2000 (4)

__l__ sottoscritt__(1) [redacted]

nato a _____ prov. _____ il _____

Cod.Fisc./P.I.V.A(2) [redacted] residente/con sede

a Bergamo via S. Bernardino 139 F Prov. (BG)

in via _____ n. ___ telefono _____ / _____

in qualità di (3) Proprietaria

☐dell'unità immobiliare ☐delle unità immobiliari ☒dell'intero edificio sit.__ in via Falcone - S. Bernardino n. _____ piano_____ ad uso Vedi Acc. Programma P.N.21 ed identificato catastalmente N.C.T./N.C.E.U.al fg. _____ mappale _____ sub. _____ C.C. Lotto 3

GESTIONE DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO EDILIZIA
01 MAR. 2006
N. 203206

Consapevole delle responsabilità derivanti in caso di false attestazioni,

DENUNCIA

ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, integrato con la L.R. n. 22 del 19/11/1999:

- di dare inizio, **trascorsi 30 giorni dalla presente comunicazione**, all'esecuzione di opere nel suddetto immobile co[redacted] asseverata a firma del [redacted] con studio [redacted] con [redacted] ta assunta da [redacted] n. [redacted] prov. BG [redacted] all'albo dei studio in [redacted] 2 telefono n. [redacted] BG al n. [redacted] Geometri

FOTO 1



FOTO2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

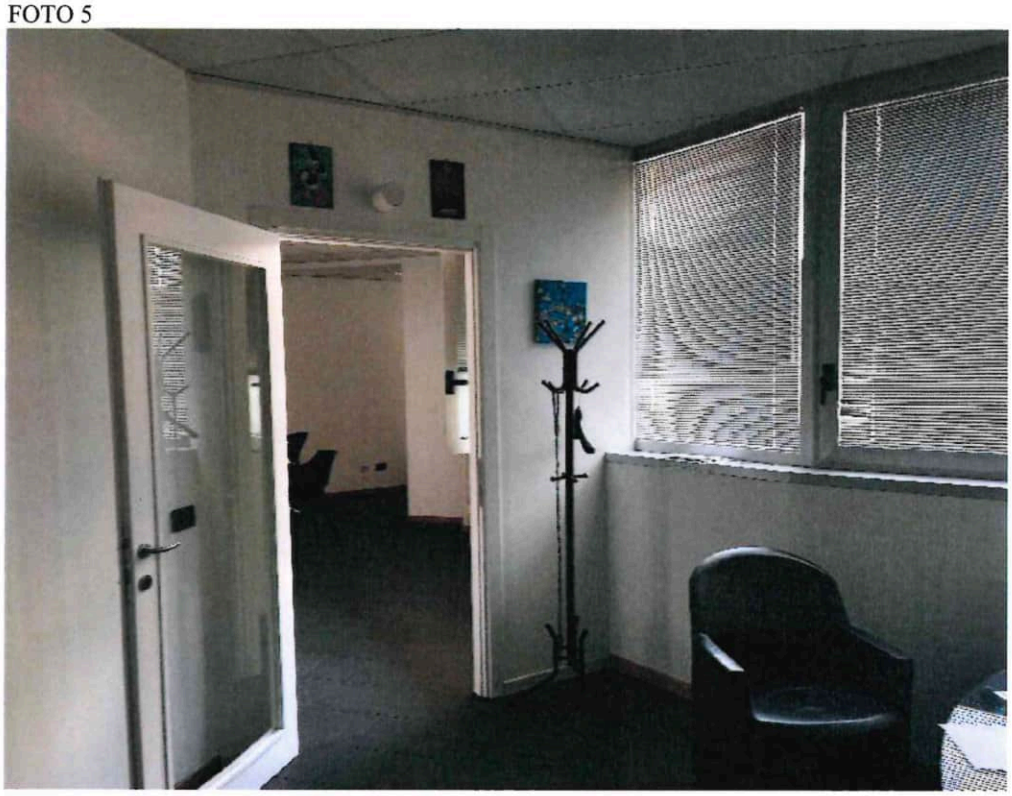


FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

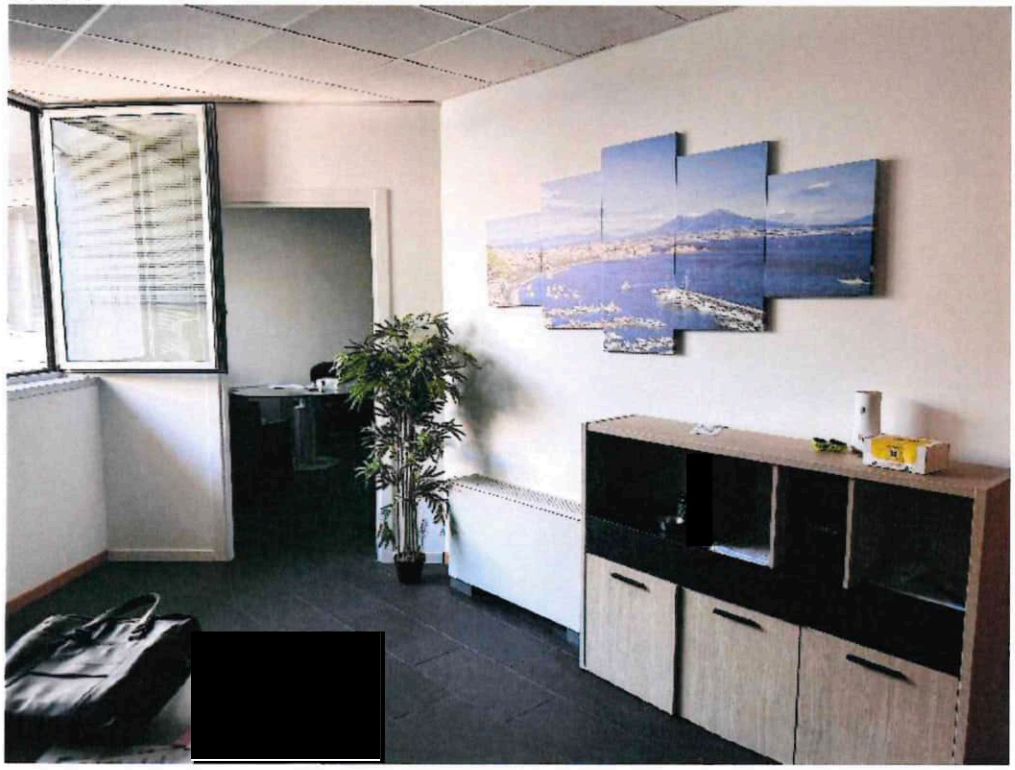


FOTO 9 ARREDO



FOTO 10 ARREDO

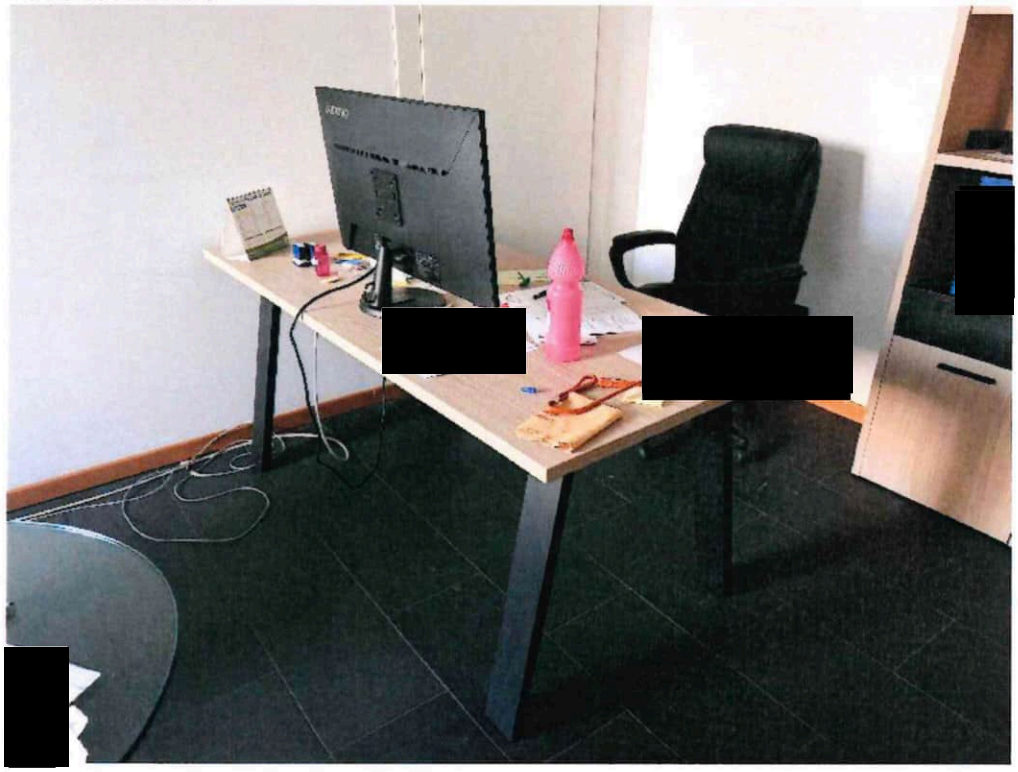


FOTO 11 ARREDO



FOTO 12 ARREDO

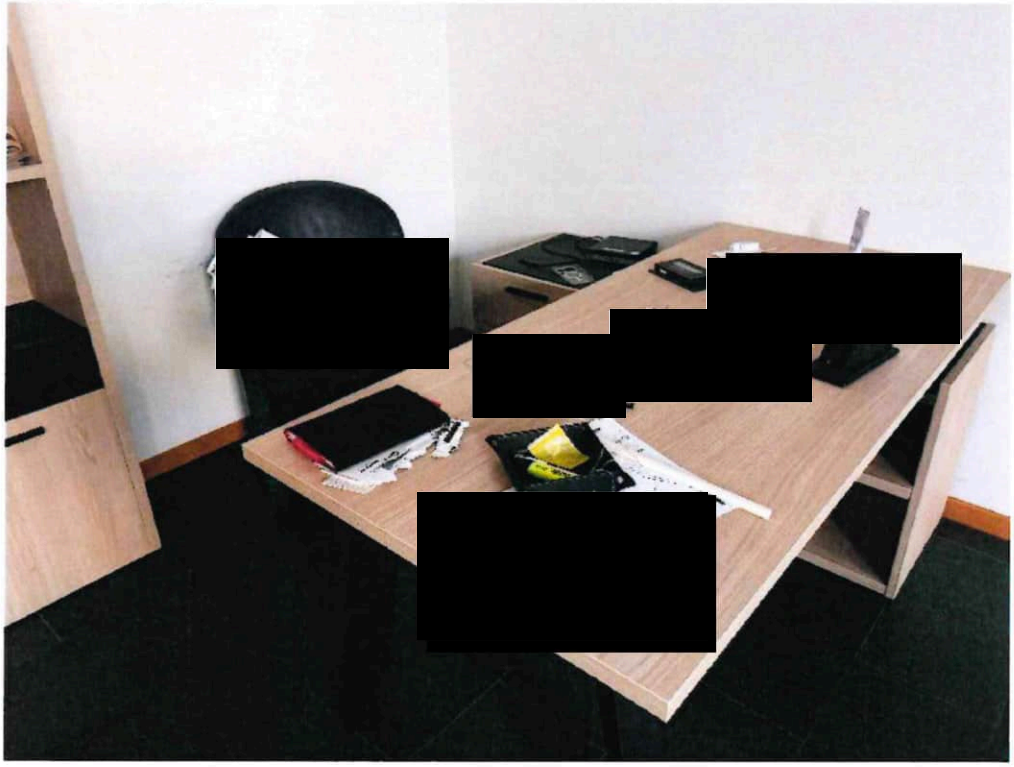


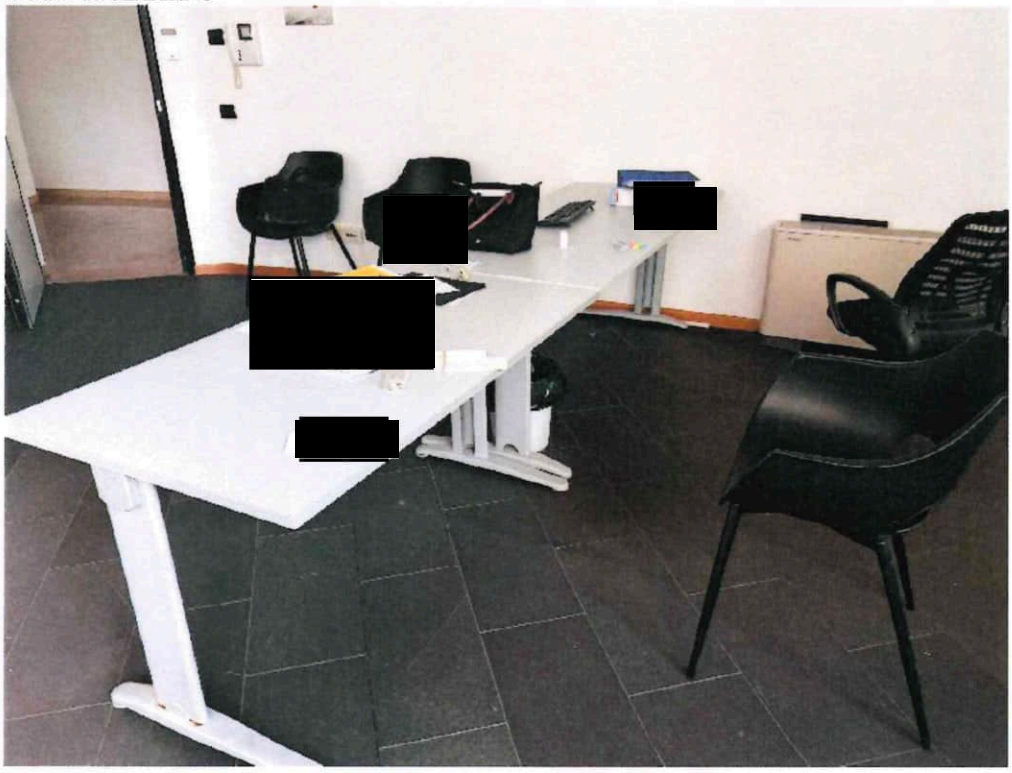
FOTO 13 ARREDO



FOTO 14 ARREDO



FOTO 15 ARREDO



Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2026

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di BERGAMO (A794) provincia BERGAMO
Soggetto individuato	**M.A.R.B. S.R.L. sede in BERGAMO (BG) (CF: [redacted]**

1. 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		**93**	**2518**	**233**			**C/2**	**6**	**6m²**	**Totale: 7 m²**	**Euro 28,82**	VIA SAN BERNARDINO n. SN Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		**93**	**2531**	**29**			**A/10**	**7**	**4,0 vani**	**Totale: 84 m²**	**Euro 1.022,58**	VIA GIOVANNI FALCONE n. SN Piano 1 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)

Immobile 2: **Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 4 m² 6 Rendita: Euro 1.051,40

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	M.A.R.B. S.R.L.	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/05/2024 Pubblico ufficiale ARCAMONE CHIARA Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 7195 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21297.1/2024 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 31/05/2024		

Totale Generale: vani 4 m² 6 Rendita: Euro 1.051,40

Unità immobiliari n. 2

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2026

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0289838 del 29/12/2005

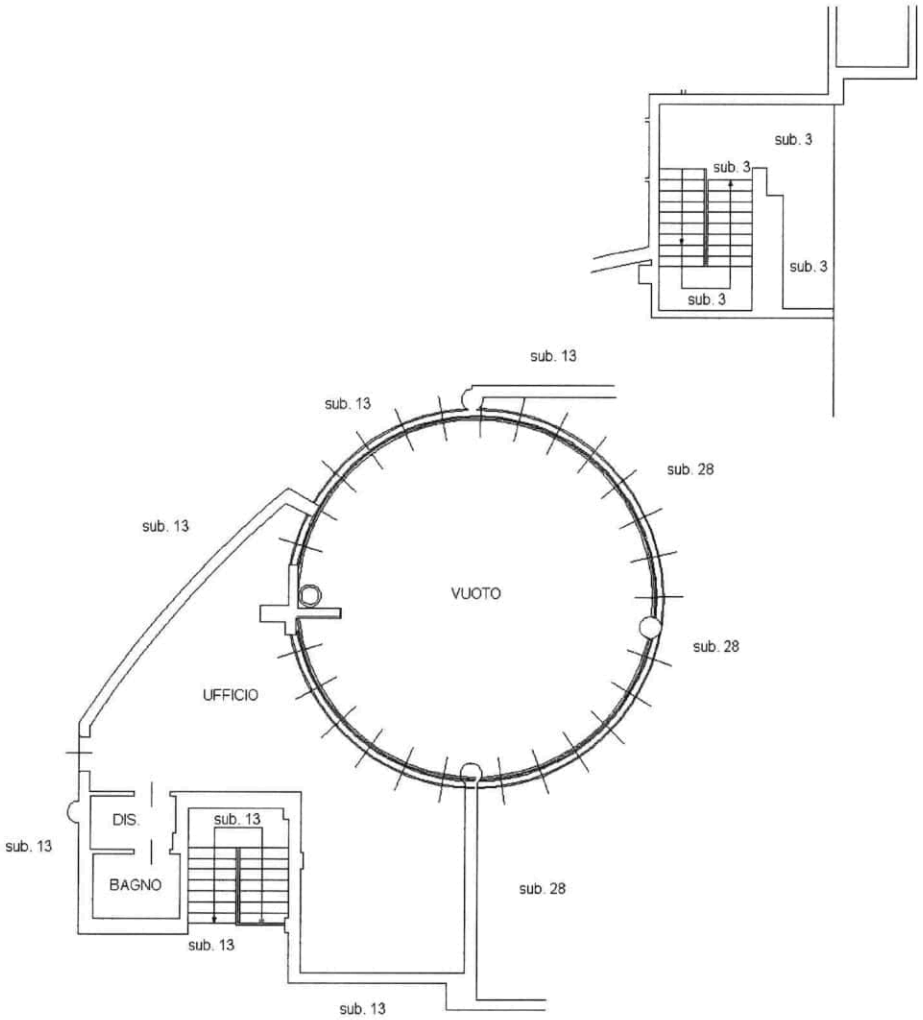
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via Giovanni Falcone civ. SN

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 93
Particella: 2531
Subalterno: 29

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo
[redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO
H=2.70m

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2026 - Comune di BERGAMO(A794) - < Foglio 93 - Particella 2531 - Subalterno 29 >
VIA GIOVANNI FALCONE n. SN Piano 1
10 mm

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. 000324473 del 07/10/2002

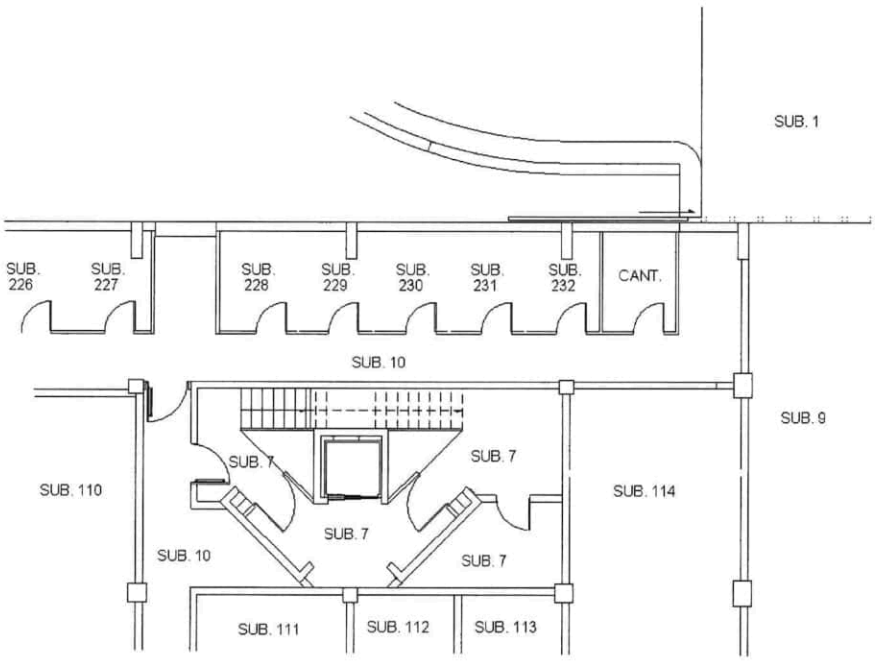
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Bernardino civ. SN

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 93
Particella: 2518
Subalterno: 233

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo [redacted]

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO PRIMO INTERRATO
H=2.60

10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2026 - Comune di BERGAMO(A794) - < Foglio 93 - Particella 2518 - Subalterno 233 >
VIA SAN BERNARDINO n. SN Piano S1

Ultima planimetria in atti