

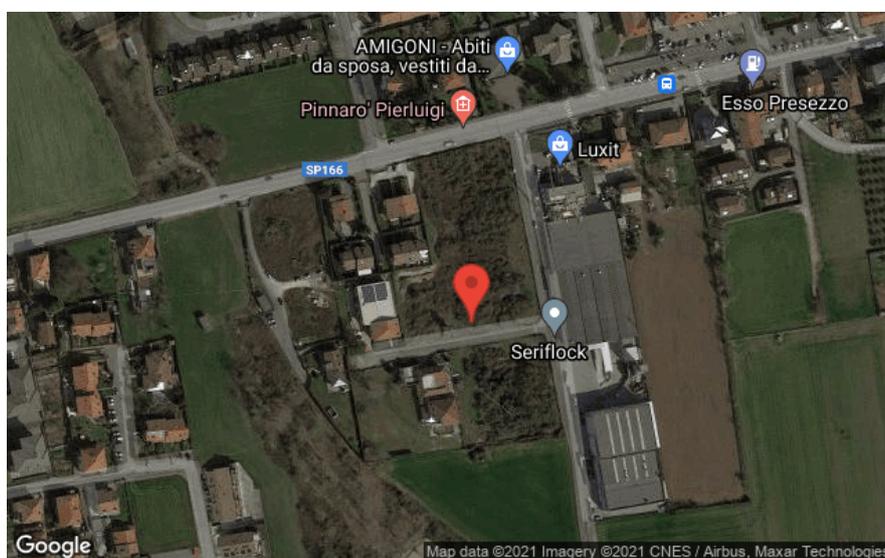
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 148/2021

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Laura Mapelli  
**Codice fiscale:** MPLLRA59A41A7940  
**Studio in:** Via Borgo Palazzo 84 - 24125 Bergamo  
**Telefono:** 035270404  
**Email:** info@studioprogettoambiente.net  
**Pec:** laura.mapelli@archiworldpec.it

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Località/Frazione  
Via delle More

**INDICE****Lotto: 001 - mappale 2523**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	7
Corpo: Fabbricato mappale 2523 .....	7
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	8
DESCRIZIONE GENERALE .....	8
Corpo: Fabbricato mappale 2523 .....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: Fabbricato mappale 2523 .....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: Fabbricato mappale 2523 .....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: Fabbricato mappale 2523 .....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo:.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: Fabbricato mappale 2523 .....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: Fabbricato mappale 2523 .....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima .....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

**Lotto: 002 - mappale 6658**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	16
Corpo: Terreno mappale 6658 .....	16
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	16
DESCRIZIONE GENERALE .....	16
Corpo: Terreno mappale 6658 .....	16
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	17
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	17
Corpo: Terreno mappale 6658 .....	17
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	17
Corpo: Terreno mappale 6658 .....	17
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	18
Corpo: Terreno mappale 6658 .....	18
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	18
Corpo:.....	19
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	19
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	19
Corpo: Terreno mappale 6658 .....	19
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	19
Corpo: Terreno mappale 6658 .....	19
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	20
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	20
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	20
Criterio di stima .....	20
Fonti d'informazione .....	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima .....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21

### **Lotto: 003 - mappali 1550, 2519, 2520, 2521, 2522**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	22
Corpo: Terreno mappale 1550 .....	22
Corpo: Terreno mappale 2519 .....	22
Corpo: Terreno mappale 2520 .....	22
Corpo: Terreno mappale 2521 .....	23
Corpo: Terreno mappale 2522 .....	23
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	23

DESCRIZIONE GENERALE .....	23
Corpo: Terreno mappale 1550 .....	24
Corpo: Terreno mappale 2519 .....	24
Corpo: Terreno mappale 2520 .....	24
Corpo: Terreno mappale 2521 .....	25
Corpo: Terreno mappale 2522 .....	25
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	25
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	25
Corpo: Terreno mappale 1550 .....	25
Corpo: Terreno mappale 2519 .....	25
Corpo: Terreno mappale 2520 .....	26
Corpo: Terreno mappale 2521 .....	26
Corpo: Terreno mappale 2522 .....	26
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	26
Corpo: Terreno mappale 1550 .....	26
Corpo: Terreno mappale 2519 .....	26
Corpo: Terreno mappale 2520 .....	27
Corpo: Terreno mappale 2521 .....	28
Corpo: Terreno mappale 2522 .....	29
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	30
Corpo: Terreno mappale 1550 .....	30
Corpo: Terreno mappale 2519 .....	30
Corpo: Terreno mappale 2520 .....	30
Corpo: Terreno mappale 2521 .....	30
Corpo: Terreno mappale 2522 .....	30
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	31
Corpo: Terreno mappale 1550 .....	31
Corpo: Terreno mappale 2519 .....	31
Corpo: Terreno mappale 2520 .....	31
Corpo: Terreno mappale 2521 .....	31
Corpo: Terreno mappale 2522 .....	31
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	31
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	33
Corpo: Terreno mappale 1550 .....	33
Corpo: Terreno mappale 2519 .....	33
Corpo: Terreno mappale 2520 .....	33
Corpo: Terreno mappale 2521 .....	34
Corpo: Terreno mappale 2522 .....	34

<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>35</b>
Corpo: Terreno mappale 1550 .....	35
Corpo: Terreno mappale 2519 .....	35
Corpo: Terreno mappale 2520 .....	36
Corpo: Terreno mappale 2521 .....	36
Corpo: Terreno mappale 2522 .....	37
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>37</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>37</b>
Corpo: Terreno mappale 1550 .....	37
Corpo: Terreno mappale 2519 .....	37
Corpo: Terreno mappale 2520 .....	37
Corpo: Terreno mappale 2521 .....	37
Corpo: Terreno mappale 2522 .....	37
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>37</b>
Criterio di stima .....	37
Fonti d'informazione .....	38
Valutazione corpi.....	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	40
Prezzo base d'asta del lotto.....	40

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa LAURA DE SIMONE

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 26-10-2021 alle 10:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Laura Mapelli

**Data nomina:** 27-04-2021

**Data giuramento:** 29-04-2021

**Data sopralluogo:** 28-06-2021

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Via delle More

## **Lotto: 001 - mappale 2523**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

#### **Identificativo corpo: Fabbricato mappale 2523.**

**sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

Note: Trattasi di fabbricato ad uso misto (artigianale/residenziale) accatastato come immobile in corso di costruzione, lastrico solare e area urbana e comprendente i subalterni 703, 705, 706, 707, 708 e 710.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 2523, subalterno 703, indirizzo Via delle More, piano 1, comune Bonate Sopra, categoria in corso di costruzione

Derivante da: DIVISIONE del 07/10/2009 protocollo n. BG0317331 dal 07/10/2009 DIVISIONE (n. 31357.1/2009)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 2523, subalterno 705, indirizzo Via delle More, piano T, comune Bonate Sopra, categoria area urbana, consistenza 225 mq

Derivante da: VARIAZIONE del 05/11/2009 protocollo n. BG0351948 in atti del 05/11/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 34874.1/2009)

Note: BCC - Area urbana di 225 mq comune ai sub. 703-706-707-708

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 2523, subalterno 706, indirizzo Via delle More, piano 1, comune Bonate Sopra, categoria in corso di costruzione

Derivante da: VARIAZIONE del 05/11/2009 protocollo n. BG0351948 in atti del 05/11/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 34874.1/2009)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 2523, subalterno 707, indirizzo Via delle More, piano 1, comune Bonate Sopra, categoria lastrico solare, consistenza 76 mq

Derivante da: VARIAZIONE del 05/11/2009 protocollo n. BG0351948 in atti del 05/11/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 34874.1/2009)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 2523, subalterno 708, indirizzo Via delle More, piano 2, comune Bonate Sopra, categoria in corso di costruzione

Derivante da: VARIAZIONE del 05/11/2009 protocollo n. BG0351948 in atti del 05/11/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 34874.1/2009)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 2523, subalterno 710, indirizzo Via delle More, piano S1-T-1, comune Bonate Sopra, categoria in corso di costruzione

Derivante da: DIVISIONE del 26/04/2010 protocollo n. BG0128511 in atti dal 26/04/2010 DIVISIONE (n. 10217.1/2010)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il bene oggetto della perizia è ubicato nel Comune di Bonate Sopra in via delle More, area a nord del Comune sul confine con il Comune di Presezzo. L'area riscontra una certa varietà tipologica (residenziale, artigianale, commerciale), oltre alla presenza di spazi aperti residuali, in parte dovuti alla presenza della Strada Statale 243 Briantea posta nelle vicinanze.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/artigianali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo 15 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 7 km, Aeroporto Orio al Serio 16 km

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: di cui al corpo **Fabbricato mappale 2523**

Trattasi di fabbricato ad uso artigianale/residenziale a forma irregolare costituito da un corpo di fabbrica adibito a residenza, un corpo di fabbrica adibito ad uffici ed un corpo di fabbrica adibito a capannone. Il fabbricato è situato in area identificata nel Piano di Governo del Territorio come "Aree di carattere prevalentemente non residenziale: ambiti consolidati per le attività economiche (art.20 NTA PdR)". L'attività residenziale è pertanto conseguente all'attività produttiva del corpo di fabbrica.

I lati nord, est ed ovest del terreno confinano rispettivamente con i mappali 2521, 2522 e 6658, mentre il lato sud confina con terreno di altra proprietà. La residenza è composta da un piano interrato e tre piani fuori terra, mentre gli uffici ed il capannone sono composti da piano interrato e piano terra. L'intero complesso è in corso di costruzione con uno stato di avanzamento dei lavori diverso in base al corpo di fabbrica.

Esternamente il fabbricato ha una finitura ad intonaco civile di colore bianco per l'abitazione, giallo per il capannone e bianco e giallo per gli uffici. Sono inoltre presenti porzioni di murature rivestite in pietra e le finestre hanno davanzali e archi in mattoni pieni. Le coperture dell'abitazione e del capannone sono a falde con manto in tegole portoghesi, mentre il blocco uffici ha una copertura piana accessibile dal capannone. Sulla copertura dell'abitazione sono presenti due pannelli fotovoltaici.

La porzione di fabbricato adibita a residenza è composta da un piano interrato con superficie lorda di 335 mq, piano terra di 170 mq, piano secondo di 170 mq e sottotetto non abitabile di 170 mq. Sono presenti inoltre un'area porticata di 60 mq al piano terra, un'area esterna in parte pavimentata in porfido ed in parte a verde di 690 mq completamente sistemati e finiti, un terrazzo di 70 mq e 3 balconi al piano primo di superficie totale pari a 10 mq. I piani sono collegati tra di loro da una scala a chiocciola in muratura ad esclusione del piano sottotetto che è raggiungibile con una scala in acciaio. E' presente inoltre un vano ascensore vuoto. I serramenti, presenti esclusivamente al piano terra, sono in PVC con doppio vetro, internamente di colore bianco ed esternamente ad effetto legno. Sono presenti inoltre inferriate in ferro battuto. Al piano primo le finestre sono chiuse con pannelli di legno, mentre al piano interrato e al piano sottotetto sono presenti esclusivamente le inferriate. Tutti i piani hanno murature interne con finitura ad intonaco di colore bianco. Il piano terra presenta una pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato effetto legno, mentre gli altri piani non presentano alcuna finitura. Sempre al piano terra i bagni sono dotati di sanitari e le pareti sono dotate di rivestimento con piastrelle in gres, mentre i bagni degli altri piani sono privi di finiture e sanitari. Per quanto riguarda la parte impiantistica sono presenti un impianto di

riscaldamento a pavimento e la predisposizione per il condizionamento. Risulta invece mancante qualsiasi tipo di generatore di calore. L'impianto elettrico è presente ma inattivo.

La porzione di fabbricato adibita ad uffici è composta da un piano interrato di 100 mq lordi e da un piano terra di 120 mq. Sulle finestre sono presenti esclusivamente le inferriate in ferro battuto, tamponate con pannelli in legno. Manca qualsiasi tipo di finitura per le pavimentazioni e le murature hanno una finitura ad intonaco di colore bianco. Anche in questo caso è presente un impianto di riscaldamento a pavimento ma è assente il generatore di calore e l'impianto elettrico risulta inattivo.

La porzione di fabbricato adibita a capannone è composta da un piano interrato di 410 mq lordi e da un piano terra di 285 mq avente altezza sottotrave di 5 metri. Anche in questo caso non sono presenti serramenti e finiture per quanto riguarda la pavimentazione; internamente le murature presentano una finitura ad intonaco tintecciato di colore bianco. Il capannone risulta sprovvisto di qualsiasi impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico risulta inattivo.

Superficie complessiva di circa mq **2.962,00**

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** In generale l'immobile oggetto della perizia, considerando che si tratta di un edificio al rustico in fase di costruzione con le facciate e le sistemazioni esterne completate e con le parti interne, gli impianti e i serramenti al rustico, presenta uno stato di manutenzione buono.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto non funzionante
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiante a pavimento
Stato impianto	manca generatore di calore
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Presente solo predisposizione
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Esiste solo vano ascensore
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: DIA 82/2008 prot. 11229 del 17/07/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Nuova costruzione n. 3 vasche per la raccolta e il recupero dell'acqua piovana

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/07/2008 al n. di prot. 11229

**Numero pratica: PdC n. 36/2008 del 03/08/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Permesso di costruire in sanatoria art. 36 DPR 380/2001

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/08/2009 al n. di prot. 36/2008

**Numero pratica: PdC n. 35/2009 del 28/06/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di completamento edificio artigianale/residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/06/2010 al n. di prot. 35/2009

**Numero pratica: DIA 38/2011 prot. 4332 del 22/03/2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante alla pratica edilizia 35/2009

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/03/2011 al n. di prot. 4332

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Fabbricato mappale 2523.  
sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal rilievo dello stato di fatto sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'ultima pratica edilizia presentata in Comune. Nello specifico si tratta di diverso posizionamento di alcuni tavolati e aperture interne, diverso dimensionamento di alcune aperture esterne, nuovo locale adibito a magazzino al piano interrato con superficie di circa 100 mq, diversa realizzazione di alcune scale interne.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Fabbricato mappale 2523.  
sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.14 del 08/04/2019
Zona omogenea:	Tavola PR05 Carta del Piano delle Regole - Aree di carattere prevalentemente non residenziale: ambiti consolidati per le attività economiche
Norme tecniche di attuazione:	Art 20 NTA PdR: Trattasi di ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività economiche, costituite prevalentemente da attività produttive/industriali, artigianali, commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, per la tipologia distributiva alimentare e non alimentare e nel rispetto di quanto stabilito dal successivo Titolo III, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, terziarie, ricettivo/alberghiere e i relativi servizi. Per quanto riguarda la carta dei vincoli, l'area non risulta assoggettata ad alcun vincolo urbanistico. Vedasi Allegato 6 - Inquadramento urbanistico
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se sì, di che tipo?	Atto unilaterale d'obbligo di utilizzo a favore del Comune di Bonate Sopra
Estremi delle convenzioni:	Scrittura privata autenticata, trascritta a Bergamo in data 28 luglio 2009 ai n.ri 47047/28890
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,0 mq SLP / 1 mq SF
Rapporto di copertura:	70%
Altezza massima ammessa:	11 m.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Fabbricato mappale 2523.  
sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'immobile non è ancora stato presentato il DOCFA con relative planimetrie catastali in quanto si tratta di edificio in corso di costruzione privo di agibilità.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/02/1978.** In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/02/1978 al 28/12/2006. In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio in forza di scrittura privata autenticata; A rogito di OMISSIS in data 24/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/07/2009 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO A ROGITO; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/07/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 910000; Importo capitale: € 700000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto emesso da [REDACTED] rogito di OMISSIS in data 07/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.025.881,56; Importo capitale: € 1.012.940,78.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/03/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato mappale 2523

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** Fabbricato mappale 2523  
sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Alla data del sopralluogo i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Fabbricato mappale 2523

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della superficie commerciale è stata ricavata dal rilievo dello stato di fatto e dal confronto con le planimetrie catastali; relativamente all'edificio vengono calcolati per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano interrato	sup lorda di pavimento	335,00	0,50	167,50
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
Abitazione sottotetto non abitabile	sup lorda di pavimento	170,00	0,50	85,00
Porticato abitabile	sup lorda di pavimento	60,00	0,30	18,00

zione	mento			
Terrazzo abitazione	sup lorda di pavimento	72,00	0,25	18,00
Balconi abitazione	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
Uffici interrato	sup lorda di pavimento	100,00	0,50	50,00
Uffici piano terra	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
Capannone piano interrato	sup lorda di pavimento	410,00	0,50	205,00
Capannone piano terra	sup lorda di pavimento	285,00	1,00	285,00
Area esterna	sup lorda di pavimento	1.060,00	0,10	106,00
		<b>2.962,00</b>		<b>1.397,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Tenuto conto della localizzazione dei terreni, della conformazione planimetrica, tipologica, funzionale, di accessibilità dell'immobile e sulla base dello stato dei luoghi, i beni oggetto della perizia sono stati così suddivisi: LOTTO 001 mappale 2523; LOTTO 002 mappale 6658; LOTTO 003 mappali 1550, 2519, 2520, 2521, 2522.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

La stima dei beni viene effettuata con il metodo comparativo, analizzando edifici con caratteristiche similari a quello in oggetto di stima, tenute presente le caratteristiche della zona nella quale è situato l'immobile, valutate le condizioni strutturali e di manutenzione del fabbricato, valutate le caratteristiche, i materiali utilizzati e le finiture dell'unità immobiliare, esperite le necessarie indagini sull'andamento attuale del mercato immobiliare nella zona. Si è tenuto conto della situazione dell'immobile con parti finite e parti al rustico.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti nel Comune di Bonate Sopra;

Altre fonti di informazione: "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2020" - F.I.M.A.A. Bergamo

## 12.3 Valutazione corpi:

**Fabbricato mappale 2523.****Bonate Sopra (BG), Via delle More**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 925.875,00.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima i valori di riferimento per metro quadro commerciale minimo e massimo nel Comune di Bonate Sopra sono i seguenti:

- per alloggi recenti (5-20 anni) appartamenti €/mq 1.100,00 – 1.300,00;
- per uffici €/mq 900,00 - 1.300,00;
- per capannoni €/mq 400,00 - 600,00.

Il bene oggetto di stima, di recente realizzazione ma non terminato, si presenta al rustico per quanto riguarda le finiture interne (pavimentazioni, rivestimenti, tinteggiature, sanitari, infissi, caldaia). Risulta completo solo il piano terra relativo al blocco residenziale. Complete sono invece le facciate dell'edificio e le sistemazioni esterne. Va inoltre considerato che l'edificio è adeguatamente isolato e dotato di fonti energetiche rinnovabili.

E' fondamentale inoltre evidenziare che la funzione residenziale dell'immobile risulta direttamente collegata all'attività produttiva del corpo di fabbrica, in quanto l'area su cui sorge è identificata nel Piano di Governo del Territorio come "Aree di carattere prevalentemente non residenziale: ambiti consolidati per le attività economiche (art.20 NTA PdR)".

L'edificio presenta infine un buono stato di conservazione generale.

Fatte pertanto queste valutazioni e considerando l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro del Comune e l'andamento del mercato immobiliare del Comune di Bonate Sopra, si può considerare un valore di 850 €/mq per quanto riguarda la porzione di fabbricato con attività di abitazione, un valore di 750€/mq per quanto riguarda l'attività di uffici ed un valore di 350€/mq per quanto riguarda l'attività produttiva con capannone.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano interrato	167,50	€ 850,00	€ 142.375,00
Abitazione piano terra	170,00	€ 850,00	€ 144.500,00
Abitazione piano primo	170,00	€ 850,00	€ 144.500,00
Abitazione sottotetto non abitabile	85,00	€ 850,00	€ 72.250,00
Porticato abitazione	18,00	€ 850,00	€ 15.300,00
Terrazzo abitazione	18,00	€ 850,00	€ 15.300,00
Balconi abitazione	3,00	€ 850,00	€ 2.550,00
Uffici interrato	50,00	€ 750,00	€ 37.500,00
Uffici piano terra	120,00	€ 750,00	€ 90.000,00
Capannone piano interrato	205,00	€ 350,00	€ 71.750,00
Capannone piano terra	285,00	€ 350,00	€ 99.750,00
Area esterna	106,00	€ 850,00	€ 90.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 925.875,00
Valore corpo			€ 925.875,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 925.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 925.875,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato mappale 2523		1.397,50	€ 925.875,00	€ 925.875,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore stimato da verificare con Ufficio Tecnico del Comune di Bonate Sopra del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione per il completamento di residenza, uffici e capannone attualmente al rustico, nonché della sanatoria per la parte di interrato non autorizzata nell'ultima pratica edilizia	€ -15.000,00
Spese tecniche per pratica edilizia e sanatoria	€ -3.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 907.875,00
Valore diritto e quota	€ 907.875,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>907.875,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

**Lotto: 002 - mappale 6658****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Terreno mappale 6658.****residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 6658, indirizzo Via delle More, piano T, comune Bonate Sopra, categoria area urbana, consistenza 1437 mqDerivante da: DIVISIONE del 26/04/2010 protocollo n. BG0128511 in atti dal 26/04/2010 DIVISIONE (n, 10217.1/2010)**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il bene oggetto della perizia è ubicato nel Comune di Bonate Sopra in via delle More, area a nord del Comune sul confine con il Comune di Presezzo. L'area riscontra una certa varietà tipologica (residenziale, artigianale, commerciale), oltre alla presenza di spazi aperti residuali, in parte dovuti alla presenza della Strada Statale 243 Briantea posta nelle vicinanze.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/artigianali/commerciali**Importanti centri limitrofi:** Bergamo 15 km.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 7 km, Aeroporto Orio al Serio 16 km**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno mappale 6658**

Trattasi di terreno avente superficie di circa 1440 mq, direttamente comunicante con l'edificio residenziale/artigianale di cui al mappale 2523 (LOTTO 001). Il bene ha forma trapezoidale e presenta un'orografia pianeggiante. I lati sud e ovest del terreno confinano con terreni di altra proprietà e sono separati da recinzione con rete e pali metallici (lato sud) e da recinzione metallica e siepe sempreverde (lato ovest). Il lato nord confina con il mappale 2521, mappale oggetto della presente perizia ed è separato da un muretto in cls e recinzione in acciaio. Il lato est confina con l'edificio del mappale 2523 e non è presente alcun tipo di divisione.

Allo stato di fatto il terreno risulta libero ed incolto, ad esclusione di alcune alberature di modeste dimen-

sioni. E' presente una cuccia per cani recintata di piccole dimensioni nell'angolo sud-ovest del terreno e sul confine ovest è presente un palo dell'alta tensione.

Superficie complessiva di circa mq **1.440,00**

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** In generale il bene oggetto della perizia presenta una stato di manutenzione buono.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: DIA 82/2008 prot. 11229 del 17/07/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Nuova costruzione n. 3 vasche per la raccolta e il recupero dell'acqua piovana

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/07/2008 al n. di prot. 11229

**Numero pratica: PdC n. 36/2008 del 03/08/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Permesso di costruire in sanatoria art. 36 DPR 380/2001

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/08/2009 al n. di prot. 36/2008

**Numero pratica: PdC n. 35/2009 del 28/06/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di completamento edificio artigianale/residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/06/2010 al n. di prot. 35/2009

**Numero pratica: DIA 38/2011 prot. 4332 del 22/03/2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante alla pratica edilizia 35/2009

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/03/2011 al n. di prot. 4332

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno mappale 6658.  
residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno mappale 6658.  
residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	n.14 del 08/04/2019
Zona omogenea:	Tavola PR05 Carta del Piano delle Regole - Aree di carattere prevalentemente non residenziale: ambiti consolidati per le attività economiche e Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano cons
Norme tecniche di attuazione:	Art 20 NTA PdR: Trattasi di ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività economiche, costituite prevalentemente da attività produttive/industriali, artigianali, commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, per la tipologia distributiva alimentare e non alimentare e nel rispetto di quanto stabilito dal successivo Titolo III, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, terziarie, ricettivo/alberghiere e i relativi servizi. Art. 23 NTA PdR: Gli ambiti ad indirizzo agricolo sono considerati patrimonio territoriale di valenza ambientale strategica. Essi sono destinati all'esercizio delle attività direttamente od indirettamente connesse con l'agricoltura. Il terreno inoltre ricade completamente nei "Vincoli da PTCP Provincia di Bergamo: Ambiti a maggior valenza naturalistica e paesistica" e nei "Vincoli da PTCP Provincia di Bergamo: Ganglio secondario della rete ecologica provinciale". E' presente infine un vincolo di fascia di rispetto stradale che occupa circa 345 mq della superficie del mappale. Vedasi Allegato 6 - Inquadramento urbanistico
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atto unilaterale d'obbligo di utilizzo a favore del Comune di Bonate Sopra
Estremi delle convenzioni:	Scrittura privata autenticata, trascritta a Bergamo in data 28 luglio 2009 ai n.ri 47047/28890
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Terreno mappale 6658.  
residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **11/02/1978**. In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/02/1978 al 28/12/2006. In forza di conferimento in società - a rogito di

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto emesso [REDACTED] rogito di OMISSIS in data 07/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.025.881,56; Importo capitale: € 1.012.940,78.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 450000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/03/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno mappale 6658

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** Terreno mappale 6658  
residenziale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Nessuna.

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Alla data del sopralluogo i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Terreno mappale 6658

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della superficie commerciale è stata ricavata dal rilievo dello stato di fatto e dal confronto con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	1.440,00	1,00	1.440,00
		<b>1.440,00</b>		<b>1.440,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Tenuto conto della localizzazione dei terreni, della conformazione planimetrica, tipologica, funzionale, di accessibilità dell'immobile e sulla base dello stato dei luoghi, i beni oggetto della perizia sono stati così suddivisi: LOTTO 001 mappale 2523; LOTTO 002 mappale 6658; LOTTO 003 mappali 1550, 2519, 2520, 2521, 2522.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

La stima dei beni viene effettuata con il metodo comparativo, analizzando terreni con caratteristiche similari a quello oggetto di stima, tenute presente le caratteristiche della zona nella quale è situato il terreno, valutate le condizioni strutturali e di manutenzione del fabbricato, valutatene le condizioni e lo stato di manutenzione, valutate le caratteristiche, esperite le necessarie indagini sull'andamento attuale del mercato nella zona.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti nel Comune di Bonate Sopra;

Altre fonti di informazione: "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2020" - F.I.M.A.A. Bergamo

##### 12.3 Valutazione corpi:

**Terreno mappale 6658. residenziale**

**Bonate Sopra (BG), Via delle More**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.400,00.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima i valori di riferimento per metro quadro commerciale minimo e massimo nel Comune di Bonate Sopra sono i seguenti:

- per terreni edificabili ad uso commerciale/artigianale €/mq 40,00 – 100,00;

Considerando la mancanza di confini fisici con l'unità immobiliare adiacente (LOTTO 001) e considerando lo stato di manutenzione, i vincoli urbanistici presenti, l'ubicazione e l'andamento del mercato immobiliare del comune di Bonate Sopra, si può considerare un valore di 60 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.440,00	€ 60,00	€ 86.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.400,00
Valore corpo			€ 86.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno mappale 6658	residenziale	1.440,00	€ 86.400,00	€ 86.400,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 86.400,00  
 Valore diritto e quota € 86.400,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 86.400,00

**Lotto: 003 - mappali 1550, 2519, 2520, 2521, 2522**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Terreno mappale 1550.**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Bonate Sopra, foglio 9, particella 1550, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 4082 mq, reddito dominicale: € 29,51 €, reddito agrario: € 30,57 €

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2519.**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Bonate Sopra, foglio 9, particella 2519, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 1200 mq, reddito dominicale: € 8,68 €, reddito agrario: € 8,99 €

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/01/1983 protocollo n. 172742 in atti dal 23/05/2002 INTERVENTO AGGIORNA (n. 1.1/1983)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2520.**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Bonate Sopra, foglio 9, particella 2520, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 2100 mq, reddito dominicale: € 15,18 €, reddito agrario: € 15,73 €

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/01/1983 protocollo n. 172742 in atti dal 23/05/2002 INTERVEN-

TO AGGIORNA (n. 1.1/1983)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2521.**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] sezione censuaria Bonate Sopra, foglio 9, particella 2521, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 1280 mq, reddito dominicale: € 9,25 €, reddito agrario: € 9,59 €

**Derivante da:** FRAZIONAMENTO del 07/01/1983 protocollo n. 172742 in atti dal 23/05/2002 INTERVENTO AGGIORNA (n. 1.1/1983)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2522.**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] sezione censuaria Bonate Sopra, foglio 9, particella 2522, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 3800 mq, reddito dominicale: € 27,48 €, reddito agrario: € 28,46 €

**Derivante da:** FRAZIONAMENTO del 07/01/1983 protocollo n. 172742 in atti dal 23/05/2002 INTERVENTO AGGIORNA (n. 1.1/1983)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I terreni oggetto della perizia sono ubicati nel Comune di Bonate Sopra in via delle More, area a nord del Comune sul confine con il Comune di Presezzo. L'area riscontra una certa varietà tipologica (residenziale, artigianale, commerciale), oltre alla presenza di spazi aperti residui, in parte dovuti alla presenza della Strada Statale 243 Briantea posta nelle vicinanze. Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, nel Piano di Governo del Territorio tutti i mappali del LOTTO 003 (mappali 1550, 2519, 2520, 2521 e 2522) ricadono in area soggetta ad ambiti di trasformazione: "Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana: AT01 (ex ATP1) - Via Como (Sp 166) – Via delle More". Per quanto riguarda la carta dei vincoli, l'area non risulta assoggettata ad alcun vincolo urbanistico.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/artigianali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo 15 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 7 km, Aeroporto Orio al Serio 16 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **artigianale** di cui al corpo **Terreno mappale 1550**

Trattasi di terreno avente superficie di circa 4080 mq situato all'angolo tra via delle More e Via Vittorio Veneto. Il bene ha forma rettangolare e presenta un'ortografia pianeggiante. Il lato nord del terreno confina con via Vittorio Veneto, il lato est con Via delle More, il lato sud con il mappale 2520 (mappale oggetto della presente perizia), e il lato ovest con edifici residenziali di altra proprietà. Il terreno presenta una recinzione divisoria con rete e pali metallici sui lati nord, est ed ovest, mentre verso il mappale 2520 non è presente nessuna divisione. Allo stato di fatto il terreno risulta in completo stato di abbandono, con la presenza di vegetazione incolta (alberi, arbusti e rampicanti).

Superficie complessiva di circa mq **4.080,00**

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:**

Descrizione: **artigianale** di cui al corpo **Terreno mappale 2519**

Trattasi di terreno avente superficie di circa 1200 mq situato lungo via delle More. Il bene ha forma rettangolare e presenta un'ortografia pianeggiante. I lati nord e ovest confinano con edifici residenziali di altra proprietà, mentre i lati est e sud confinano rispettivamente con i mappali 2520 e 2521 (mappali oggetto della presente perizia). Il terreno presenta una recinzione con rete e pali metallici sui lati nord e ovest, mentre verso i mappali 2520 e 2521 non è presente nessuna divisione. Allo stato di fatto il terreno risulta in completo stato di abbandono, con la presenza di vegetazione incolta (alberi, arbusti e rampicanti).

Superficie complessiva di circa mq **1.200,00**

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:**

Descrizione: **artigianale** di cui al corpo **Terreno mappale 2520**

Trattasi di terreno avente superficie di circa 2100 mq situato lungo via delle More. Il bene ha forma rettangolare e presenta un'ortografia pianeggiante. Il lato est confina con via delle More, mentre i lati nord, ovest e sud confinano rispettivamente con i mappali 1550, 2519 e 2521 (mappali oggetto della presente perizia). Il terreno presenta una recinzione con rete e pali metallici sul lato est, mentre verso i mappali 1550, 2519 e 2521 non è presente nessuna divisione. Allo stato di fatto il terreno risulta in completo stato di abbandono, con la presenza di vegetazione incolta (alberi, arbusti e rampicanti). E' presente inoltre una cabina elettrica secondaria a torretta di vecchia generazione.

Superficie complessiva di circa mq **2.100,00**

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:**

Descrizione: **artigianale** di cui al corpo **Terreno mappale 2521**

Trattasi di terreno avente superficie di circa 1280 mq situato lungo via delle More. Il bene ha forma irregolare e presenta un'orografia pianeggiante. Il lato est confina con via delle More, i lati nord e sud con i mappali 2519, 2520, 2522, 2523 e 6658 ed in parte con edifici residenziali di altra proprietà, il lato ovest con edifici residenziali di altra proprietà. Allo stato di fatto il terreno è utilizzato come strada asfaltata per l'accesso alla residenza del mappale 2523 (oggetto della perizia) e alla residenza del mappale 659 di altra proprietà. Per questa ragione il mappale è gravato da una servitù di passaggio (domanda giudiziale trascritta a Bergamo in data 27/07/2010 a n.ri 41608/23699).

Superficie complessiva di circa mq **1.280,00**

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:**

Descrizione: **artigianale** di cui al corpo **Terreno mappale 2522**

Trattasi di terreno avente superficie di circa 3800 mq situato lungo via delle More. Il bene ha forma rettangolare e presenta un'ortografia pianeggiante. Il lato est confina con via delle More, il lato sud con terreno di altra proprietà ed i lati nord e ovest confinano rispettivamente con i mappali 2521 e 2523 (mappali oggetto della presente perizia). Il terreno presenta una recinzione con rete e pali metallici sui lati nord, est e sud, mentre verso il mappali 2523 non è presente nessuna divisione. Allo stato di fatto il terreno risulta in completo stato di abbandono, con la presenza di vegetazione incolta (alberi, arbusti e rampicanti).

Superficie complessiva di circa mq **3.800,00**

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:**

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno mappale 1550.**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2519.**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2520.**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2521.**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2522.**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno mappale 1550.**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.14 del 08/04/2019
Zona omogenea:	Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana: AT01 (ex ATP1) - Via Como (Sp 166) – Via delle More
Norme tecniche di attuazione:	Il Documento di piano del comune di Bonate Sopra individua i differenti Ambiti di trasformazione identificandone i corrispondenti criteri d'intervento. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i. Nello specifico l'ambito AT01 impone i seguenti parametri urbanistici ed edilizi di intervento: Superficie territoriale ST=11.845mq; Rapporto di copertura RC=60%ST; Indice di edificabilità IT=0,5mq/mq; Altezza massima H=11,00m. L'ambito non ammette destinazioni d'uso agricole, residenziali e servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale. Sono pertanto consentite le attività TERZIARIE COMMERCIALI MISTE tra cui: - gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta; - le attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,00; - le attività commerciali all'ingrosso; - i servizi pubblici e/o di interesse pubblico; - i locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago; - gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie e assicurative, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi. Sono inoltre consentite le attività PRODUTTIVE: - le attività artigianali, industriali e di deposito; - gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta connessi all'attività produttiva; - le attività commerciali all'ingrosso. Vedasi Allegato 6 - Inquadramento urbanistico - Denominazione ambito AT01
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Ambiti di Trasformazione
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

##### Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2519.**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.14 del 08/04/2019
Zona omogenea:	Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana: AT01 (ex ATP1) - Via Como (Sp 166) – Via delle More
Norme tecniche di attuazione:	Il Documento di piano del comune di Bonate Sopra individua i differenti Ambiti di trasformazione identificandone i corrispondenti criteri d'intervento. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i. Nello specifico l'ambito AT01 impone i seguenti parametri urbanistici ed edilizi di intervento: Superficie territoriale ST=11.845mq; Rapporto di copertura RC=60%ST; Indice di edificabilità IT=0,5mq/mq; Altezza massima H=11,00m. L'ambito non ammette destinazioni d'uso agricole, residenziali e servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale. Sono pertanto consentite le attività TERZIARIE COMMERCIALI MISTE tra cui: - gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta; - le attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,00; - le attività commerciali all'ingrosso; - i servizi pubblici e/o di interesse pubblico; - i locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago; - gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie e assicurative, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi. Sono inoltre consentite le attività PRODUTTIVE: - le attività artigianali, industriali e di deposito; - gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta connessi all'attività produttiva; - le attività commerciali all'ingrosso. Vedasi Allegato 6 - Inquadramento urbanistico - Denominazione ambito AT01
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Ambiti di Trasformazione
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2520.  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.14 del 08/04/2019
Zona omogenea:	Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana: AT01 (ex ATP1) - Via Como (Sp 166) – Via delle More
Norme tecniche di attuazione:	Il Documento di piano del comune di Bonate Sopra individua i differenti Ambiti di trasformazione identificandone i corrispondenti criteri d'intervento. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i. Nello specifico l'ambito AT01 impone i seguenti parametri urbanistici ed edilizi di intervento: Superficie territoriale ST=11.845mq; Rapporto di copertura RC=60%ST; Indice di edificabilità IT=0,5mq/mq; Altezza massima H=11,00m. L'ambito non ammette destinazioni d'uso agricole, residenziali e servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale. Sono pertanto consentite le attività TERZIARIE COMMERCIALI

	MISTE tra cui: - gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta; - le attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,00; - le attività commerciali all'ingrosso; - i servizi pubblici e/o di interesse pubblico; - i locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago; - gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie e assicurative, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi. Sono inoltre consentite le attività PRODUTTIVE: - le attività artigianali, industriali e di deposito; - gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta connessi all'attività produttiva; - le attività commerciali all'ingrosso. Vedasi Allegato 6 - Inquadramento urbanistico - Denominazione ambito AT01
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Ambiti di Trasformazione
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2521.****artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.14 del 08/04/2019
Zona omogenea:	Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana: AT01 (ex ATP1) - Via Como (Sp 166) – Via delle More
Norme tecniche di attuazione:	Il Documento di piano del comune di Bonate Sopra individua i differenti Ambiti di trasformazione identificandone i corrispondenti criteri d'intervento. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i. Nello specifico l'ambito AT01 impone i seguenti parametri urbanistici ed edilizi di intervento: Superficie territoriale ST=11.845mq; Rapporto di copertura RC=60%ST; Indice di edificabilità IT=0,5mq/mq; Altezza massima H=11,00m. L'ambito non ammette destinazioni d'uso agricole, residenziali e servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale. Sono pertanto consentite le attività TERZIARIE COMMERCIALI MISTE tra cui: - gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta; - le attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,00; - le attività commerciali all'ingrosso; - i servizi pubblici e/o di interesse pubblico; - i locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago; - gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie e assicurative, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi. Sono inoltre consentite le attività PRODUTTIVE: - le attività artigianali, industriali e di deposito; - gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta connessi all'attività produttiva; - le attività commerciali all'ingrosso. Art 20 NTA PdR: Trattasi di ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività economiche, costituite prevalentemente da attività produttive/industriali, artigianali, commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di

	vendita, per la tipologia distributiva alimentare e non alimentare e nel rispetto di quanto stabilito dal successivo Titolo III, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, terziarie, ricettivo/alberghiere e i relativi servizi. Vedasi Allegato 6 - Inquadramento urbanistico - Denominazione ambito AT01
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Ambiti di Trasformazione e Atto unilaterale d'obbligo di utilizzo a favore del Comune di Bonate Sopra
Estremi delle convenzioni:	Scrittura privata autenticata, trascritta a Bergamo in data 28 luglio 2009 ai n.ri 47047/28890
Obblighi derivanti:	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2522.  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.14 del 08/04/2019
Zona omogenea:	Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana: AT01 (ex ATP1) - Via Como (Sp 166) – Via delle More
Norme tecniche di attuazione:	Il Documento di piano del comune di Bonate Sopra individua i differenti Ambiti di trasformazione identificandone i corrispondenti criteri d'intervento. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i. Nello specifico l'ambito AT01 impone i seguenti parametri urbanistici ed edilizi di intervento: Superficie territoriale ST=11.845mq; Rapporto di copertura RC=60%ST; Indice di edificabilità IT=0,5mq/mq; Altezza massima H=11,00m. L'ambito non ammette destinazioni d'uso agricole, residenziali e servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale. Sono pertanto consentite le attività TERZIARIE COMMERCIALI MISTE tra cui: - gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta; - le attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,00; - le attività commerciali all'ingrosso; - i servizi pubblici e/o di interesse pubblico; - i locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago; - gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie e assicurative, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi. Sono inoltre consentite le attività PRODUTTIVE: - le attività artigianali, industriali e di deposito; - gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta connessi all'attività produttiva; - le attività commerciali all'ingrosso. Vedasi Allegato 6 - Inquadramento urbanistico - Denominazione ambito AT01
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Ambiti di Trasformazione
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Terreno mappale 1550.**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la scheda Catastale.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2519.**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la scheda Catastale.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2520.**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la scheda Catastale.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2521.**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la scheda Catastale.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2522.**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via delle More**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la scheda Catastale.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/02/1978**. In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/02/1978 al 28/12/2006. In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno mappale 1550

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/02/1978**. In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/02/1978 al 28/12/2006. In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno mappale 2519

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/02/1978**. In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/02/1978 al 28/12/2006. In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno mappale 2520

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/02/1978**. In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/02/1978 al 28/12/2006. In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno mappale 2521

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/02/1978**. In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/02/1978 al 28/12/2006. In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno mappale 2522

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: preliminare di compravendita a favore della s [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 07/08/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/08/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 450000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/03/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno mappale 1550

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: preliminare di compravendita a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 07/08/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/08/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 450000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/03/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno mappale 2519

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: preliminare di compravendita a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 07/08/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/08/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 450000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/03/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno mappale 2520

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio in forza di scrittura privata autenticata; A rogito di OMISSIS in data 24/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/07/2009 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Domanda giudiziale tendente ad accertare e dichiarare il diritto d'uso di strade e parcheggio; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2010 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: preliminare di compravendita a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 07/08/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/08/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 450000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/03/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno mappale 2521

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: preliminare di compravendita a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 07/08/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/08/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 450000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/03/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno mappale 2522

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo: Terreno mappale 1550**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2519**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2520**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2521**  
**artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More**

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2522**  
**artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Terreno mappale 1550**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Alla data del sopralluogo i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2519**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Alla data del sopralluogo i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2520**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Alla data del sopralluogo i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2521**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Alla data del sopralluogo i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato  
**Identificativo corpo: Terreno mappale 2522**  
**artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Alla data del sopralluogo i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Terreno mappale 1550

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della superficie commerciale è stata ricavata dal rilievo dello stato di fatto e dal confronto con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	4.080,00	1,00	4.080,00
		<b>4.080,00</b>		<b>4.080,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo:** Terreno mappale 2519

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della superficie commerciale è stata ricavata dal rilievo dello stato di fatto e dal confronto con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	1.200,00	1,00	1.200,00
		<b>1.200,00</b>		<b>1.200,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo:** Terreno mappale 2520

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della superficie commerciale è stata ricavata dal rilievo dello stato di fatto e dal confronto con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	2.100,00	1,00	2.100,00
		<b>2.100,00</b>		<b>2.100,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo:** Terreno mappale 2521

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della superficie commerciale è stata ricavata dal rilievo dello stato di fatto e dal confronto con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	1.280,00	1,00	1.280,00
		<b>1.280,00</b>		<b>1.280,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo:** Terreno mappale 2522

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della superficie commerciale è stata ricavata dal rilievo dello stato di fatto e dal confronto con le planimetria catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	3.800,00	1,00	3.800,00
		<b>3.800,00</b>		<b>3.800,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Tenuto conto della localizzazione dei terreni, della conformazione planimetrica, tipologica, funzionale, di accessibilità e sulla base dello stato dei luoghi, i beni oggetto della perizia sono stati così suddivisi: LOTTO 001 mappale 2523; LOTTO 002 mappale 6658; LOTTO 003 mappali 1550, 2519, 2520, 2521, 2522.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Terreno mappale 1550**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More Libero

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2519**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More Libero

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2520**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More Libero

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2521**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More Libero

**Identificativo corpo: Terreno mappale 2522**  
artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via delle More Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

La stima dei beni viene effettuata con il metodo comparativo, analizzando terreni con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, tenute presente le caratteristiche della zona nella quale è situato il terreno, valutate le condizioni strutturali e di manutenzione del fabbricato, valutatene le condizioni e lo stato di manutenzione, valutate le caratteristiche, esperite le necessarie indagini sull'andamento attuale del mercato nella zona.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti nel Comune di Bonate Sopra;

Altre fonti di informazione: "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2020" - F.I.M.A.A. Bergamo

## 12.3 Valutazione corpi:

### Terreno mappale 1550. artigianale Bonate Sopra (BG), Via delle More

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 244.800,00.

Per i terreni oggetto di stima i valori di riferimento per metro quadro commerciale minimo e massimo nel Comune di Bonate Sopra sono i seguenti:

- per terreni edificabili ad uso commerciale/artigianale €/mq 40,00 – 100,00;

Considerando che si tratta di terreni soggetti a specifico ambito di trasformazione dal Comune di Bonate Sopra con parametri urbanistici ed edilizi particolari, considerando l'ubicazione ed i prezzi di mercato di terreni simili e considerando che allo stato attuale i terreni risultano in stato di abbandono, si può considerare un valore di 60 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	4.080,00	€ 60,00	€ 244.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 244.800,00
Valore corpo			€ 244.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 244.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 244.800,00

### Terreno mappale 2519. artigianale Bonate Sopra (BG), Via delle More

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.000,00.

Per i terreni oggetto di stima i valori di riferimento per metro quadro commerciale minimo e massimo nel Comune di Bonate Sopra sono i seguenti:

- per terreni edificabili ad uso commerciale/artigianale €/mq 40,00 – 100,00;

Considerando che si tratta di terreni soggetti a specifico ambito di trasformazione dal Comune di Bonate Sopra con parametri urbanistici ed edilizi particolari, considerando l'ubicazione ed i prezzi di mercato di terreni simili e considerando che allo stato attuale i terreni risultano in stato di abbandono, si può considerare un valore di 60 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.200,00	€ 60,00	€ 72.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.000,00
Valore corpo	€ 72.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 72.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.000,00

**Terreno mappale 2520. artigianale  
Bonate Sopra (BG), Via delle More**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.000,00.

Per i terreni oggetto di stima i valori di riferimento per metro quadro commerciale minimo e massimo nel Comune di Bonate Sopra sono i seguenti:

- per terreni edificabili ad uso commerciale/artigianale €/mq 40,00 – 100,00;

Considerando che si tratta di terreni soggetti a specifico ambito di trasformazione dal Comune di Bonate Sopra con parametri urbanistici ed edilizi particolari, considerando l'ubicazione ed i prezzi di mercato di terreni simili e considerando che allo stato attuale i terreni risultano in stato di abbandono, si può considerare un valore di 60 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	2.100,00	€ 60,00	€ 126.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.000,00
Valore corpo			€ 126.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.000,00

**Terreno mappale 2521. artigianale  
Bonate Sopra (BG), Via delle More**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.800,00.

Per i terreni immobiliare oggetto di stima i valori di riferimento per metro quadro commerciale minimo e massimo nel Comune di Bonate Sopra sono i seguenti:

- per terreni edificabili ad uso commerciale/artigianale €/mq 40,00 – 100,00;

Considerando che si tratta di terreni soggetti a specifico ambito di trasformazione dal Comune di Bonate Sopra con parametri urbanistici ed edilizi particolari, considerando l'ubicazione ed i prezzi di mercato di terreni simili e considerando che allo stato attuale i terreni risultano in stato di abbandono, si può considerare un valore di 60 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.280,00	€ 60,00	€ 76.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.800,00
Valore corpo			€ 76.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.800,00

**Terreno mappale 2522. artigianale  
Bonate Sopra (BG), Via delle More**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 228.000,00.

Per i terreni oggetto di stima i valori di riferimento per metro quadro commerciale minimo e massimo nel Comune di Bonate Sopra sono i seguenti:

- per terreni edificabili ad uso commerciale/artigianale €/mq 40,00 – 100,00;

Considerando che si tratta di terreni soggetti a specifico ambito di trasformazione dal Comune di Bonate Sopra con parametri urbanistici ed edilizi particolari, considerando l'ubicazione ed i prezzi di mercato di terreni simili e considerando che allo stato attuale i terreni risultano in stato di abbandono, si può considerare un valore di 60 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	3.800,00	€ 60,00	€ 228.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 228.000,00
Valore corpo			€ 228.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 228.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 228.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno mappale 1550	artigianale	4.080,00	€ 244.800,00	€ 244.800,00
Terreno mappale 2519	artigianale	1.200,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00
Terreno mappale 2520	artigianale	2.100,00	€ 126.000,00	€ 126.000,00
Terreno mappale 2521	artigianale	1.280,00	€ 76.800,00	€ 76.800,00
Terreno mappale 2522	artigianale	3.800,00	€ 228.000,00	€ 228.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 747.600,00  
 Valore diritto e quota € 747.600,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 747.600,00

22-09-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Laura Mapelli**