

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 374/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



Pedrengo



Antegnate



Bagnatica



Torre De' Roveri

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Eros Locatelli  
**Codice fiscale:** LCTRSE72L04G856A  
**Partita IVA:** 03827460167  
**Studio in:** Via Europa 7 - 24040 Bonate Sopra  
**Telefono:** 035 992621

**Beni in Pedrengo (BG)**  
via Roma nn. 55-59

**INDICE****Lotto: 001 - magazzino / locale di deposito**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	10
Corpo: A - magazzino / locale di deposito .....	10
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	10
DESCRIZIONE GENERALE .....	10
Corpo: A - magazzino / locale di deposito .....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	14
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	14
Corpo: A - magazzino / locale di deposito .....	14
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	15
Corpo: A - magazzino / locale di deposito .....	15
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	17
Corpo: A - magazzino / locale di deposito .....	17
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	17
Corpo:.....	18
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	18
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	18
Corpo: A - magazzino / locale di deposito .....	18
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	18
Corpo: A - magazzino / locale di deposito .....	19
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	19
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	19
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	19
Criterio di stima .....	19
Fonti d'informazione.....	19
Valutazione corpi .....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20

**Beni in Antegnate (BG)**  
via Michelangelo Merisi

**INDICE****Lotto: 002 - terreni**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	21
Corpo: A - terreno.....	21
Corpo: B - terreno.....	21
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	22
DESCRIZIONE GENERALE .....	22
Corpo: A - terreno.....	22
Corpo: B - terreno.....	23
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	24
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	24
Corpo: A - terreno.....	24
Corpo: B - terreno.....	24
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	24
Corpo: A - terreno.....	24
Corpo: B - terreno.....	25
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	26
Corpo: A - terreno.....	26
Corpo: B - terreno.....	26
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	26
Corpo: A - terreno.....	26
Corpo: B - terreno.....	26
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	26
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	27
Corpo: A - terreno.....	27
Corpo: B - terreno.....	27
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	27
Corpo: A - terreno.....	27
Corpo: B - terreno.....	27
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	28
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	28
Corpo: A - terreno.....	28

Corpo: B - terreno .....	28
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>28</b>
Criterio di stima .....	28
Fonti d'informazione.....	28
Valutazione corpi .....	29
Adegamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo base d'asta del lotto.....	29

**Beni in Bagnatica (BG)**  
nei pressi di via Antonio Locatelli

**INDICE****Lotto: 003 - terreni**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	31
Corpo: A - terreno .....	31
Corpo: B - terreno .....	31
Corpo: C - terreno .....	32
Corpo: D - terreno.....	32
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	32
DESCRIZIONE GENERALE .....	32
Corpo: A - terreno .....	33
Corpo: B - terreno .....	33
Corpo: C - terreno .....	34
Corpo: D - terreno.....	35
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	36
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	36
Corpo: A - terreno .....	36
Corpo: B - terreno .....	36
Corpo: C - terreno .....	36
Corpo: D - terreno.....	36
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	36
Corpo: A - terreno .....	36
Corpo: B - terreno .....	36
Corpo: C - terreno .....	37
Corpo: D - terreno.....	37
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	38
Corpo: A - terreno .....	38
Corpo: B - terreno .....	38
Corpo: C - terreno .....	38
Corpo: D - terreno.....	38
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	38
Corpo: A - terreno .....	39
Corpo: B - terreno .....	39

Corpo: C - terreno .....	39
Corpo: D - terreno .....	39
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>39</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>40</b>
Corpo: A - terreno .....	40
Corpo: B - terreno .....	40
Corpo: C - terreno .....	40
Corpo: D - terreno .....	40
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>40</b>
Corpo: A - terreno .....	40
Corpo: B - terreno .....	41
Corpo: C - terreno .....	41
Corpo: D - terreno .....	41
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>41</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>41</b>
Corpo: A - terreno .....	41
Corpo: B - terreno .....	41
Corpo: C - terreno .....	41
Corpo: D - terreno .....	41
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>42</b>
Criterio di stima .....	42
Fonti d'informazione .....	42
Valutazione corpi .....	42
Adeguamenti e correzioni della stima .....	44
Prezzo base d'asta del lotto .....	44

**Beni in Torre De' Roveri (BG)**  
via Giovan Battista Marchesi

**INDICE****Lotto: 004 - terreni**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	45
Corpo: A - terreno.....	45
Corpo: B - terreno.....	45
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	46
DESCRIZIONE GENERALE .....	46
Corpo: A - terreno.....	46
Corpo: B - terreno.....	46
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	47
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	47
Corpo: A - terreno.....	47
Corpo: B - terreno.....	48
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	48
Corpo: A - terreno.....	48
Corpo: B - terreno.....	48
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	49
Corpo: A - terreno.....	49
Corpo: B - terreno.....	49
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	49
Corpo: A - terreno.....	49
Corpo: B - terreno.....	50
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	50
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	50
Corpo: A - terreno.....	50
Corpo: B - terreno.....	50
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	50
Corpo: A - terreno.....	50
Corpo: B - terreno.....	51
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	51
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	51

Corpo: A - terreno .....	51
Corpo: B - terreno .....	51
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>51</b>
Criterio di stima .....	51
Fonti d'informazione.....	52
Valutazione corpi .....	52
Adeguali e correzioni della stima.....	53
Prezzo base d'asta del lotto.....	53

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-02-2024 alle 09:50

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Eros Locatelli

**Data nomina:** 26-09-2023

**Data giuramento:** 04-10-2023

**Data sopralluoghi:** 16-11-2023; 23-11-2023; 29-11-2023; 04-12-2023

## Beni in Pedrengo (BG)

via Roma nn. 55-59

### Lotto: 001 - magazzino / locale di deposito

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

**Identificativo corpo: A - magazzino / locale di deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Roma nn. 55-59**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Sede via OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), con OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1. Comune di Pedrengo, foglio 6, particella 48, subalterno 45, scheda catastale allegata, indirizzo via Roma nn. 55-59, piano terzo, categoria C/2, classe 1, consistenza 460 mq, superficie 509 mq, rendita € 807,74.

Derivante da: variazione del 28/12/2023, pratica n. BG0176761 in atti dal 28/12/2023, per diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica (n. 176761.1/2023).

Confini: a sud prospetto su area esterna e via Roma; ad est prospetto su via G. Frizzoni; a nord vani scala comuni e prospetto su area esterna; ad ovest prospetto su area esterna.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

#### 2. DESCRIZIONE

##### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un locale di deposito posto al piano terzo di un fabbricato condominiale sito a Pedrengo (BG), denominato "Condominio La Rotonda".

L'immobile ha due ingressi ed è accessibile da due vani scala comuni collegati per mezzo di porticato ed area esterna a via Roma, in corrispondenza dei civici n. 55 e n. 59.

Il fabbricato in cui l'immobile è inserito si sviluppa per quattro piani fuori terra ed uno interrato.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

**Servizi offerti dalla zona:** municipio (discreto), negozi al dettaglio (discreto), ospedali (sufficiente), farmacia (discreto), scuole (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a km 6, Milano a km 55.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto ferroviario stazione di Seriate a circa 3 km, autostrada A4 casello di Seriate a circa 7 km, aeroporto - Orio al Serio a circa 9 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A - magazzino / locale di deposito**

Il bene è posto al piano terzo ed è costituito da un ampio vano sottotetto centrale e due vani laterali di minori dimensioni ed altezza.

Il sottotetto ha un'altezza interna variabile tra un minimo di circa 1,60 ml ed un massimo di circa 3,40 ml. L'immobile è accessibile da due vani scala comuni, collegati per mezzo di porticato ed area esterna a via Roma, in corrispondenza dei civici n. 55 e n. 59.

Superficie complessiva di circa mq **509,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso immobiliare è stato realizzato più di cinquanta anni fa e lo stato di conservazione generale è sufficiente; si evidenziano situazioni di degrado legate perlopiù dalla vetustà delle componenti esterne del fabbricato.

Il bene analizzato si presenta "al rustico", con travi di copertura in legno a vista ammalorate. È stata segnalata la presenza di infiltrazioni dalla copertura in concomitanza con eventi meteorologici.

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>struttura in calcestruzzo armato</b> condizioni: <b>collaudo statico del 23 dicembre 1972.</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>struttura in legno a vista e gronde in calcestruzzo armato</b> condizioni: <b>collaudo statico del 23 dicembre 1972.</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>struttura portante in calcestruzzo armato</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>collaudo statico del 23 dicembre 1972.</b>
Solai	tipologia: <b>solai misti in laterocemento</b> condizioni: <b>collaudo statico del 23 dicembre 1972.</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura e calcestruzzo armato</b> condizioni: <b>collaudo statico del 23 dicembre 1972.</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante fisse con parziale apertura a vasistas</b> materiale: <b>metallo e vetro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole di cemento</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco colorato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Soglie, davanzali e contorni in pietra naturale.
Pavim. Interna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>struttura in legno e manto di tegole in cemento a</b>

	<b>vista</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>pareti</b> materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>vano scala comune</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Sottotetto



Sottotetto



Sottotetto



Sottotetto

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**- “Licenza di costruzione” n. 58 Reg. Costr., prot. n. 1824 del 12/07/1971**

per lavori: di nuova costruzione fabbricato da adibirsi a civile abitazione e negozi.

NOTE: La Commissione aveva espresso parere favorevole con riferimento ai primi tre piani, restava sospesa l’approvazione per il quarto piano (sottotetto) perché non previsto dall’allora vigente programma di fabbricazione, in attesa di chiarimenti da parte del Provveditorato. In data 16/07/1971, la Commissione Edilizia comunicava l’impossibilità di eseguire il quarto piano del fabbricato ed invitava alla presentazione di un progetto modificato.

**- “Licenza di costruzione” n. 108 Reg. Costr., prot. n. 2417 del 23/10/1971**

Per lavori: in variante alla Licenza Edilizia n. 1824 del 12/06/1971 e relativa al piano sottotetto da adibirsi ad uso “servizi”.

Il collaudo statico delle strutture è stato depositato in data 08/01/1973, n. 13080 div. 4°.

L’ Autorizzazione di abitabilità di casa è stata rilasciata il 15/03/1973 per i soli locali ai piani interrato, terra, primo e secondo. In data 26/02/1973 il Comune aveva rilevato modeste maggiorazioni delle cubature del fabbricato e la mancata realizzazione delle pareti divisorie dei vani posti nel sottotetto.

Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Pedrengo; ne deriva che l’attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all’autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - magazzino / locale di deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Roma nn. 55-59**

Con esclusivo riferimento all’unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati all’ultima pratica edilizia di riferimento (“Licenza di costruzione” n. 108 Reg. Costr. del 23/10/1971) e l’attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato consistenti difformità nella conformazione complessiva dell’unità immobiliare.

Tali difformità erano state già individuate dal Comune di Pedrengo nell’anno 1973: maggiorazioni delle cubature del fabbricato e mancata realizzazione delle pareti divisorie dei vani posti nel sottotetto. Nonostante ciò in data 15/03/1973 era stata rilasciata l’ Autorizzazione di abitabilità per le porzioni residenziali ed i negozi del fabbricato.

Si evidenziano, in particolare, le seguenti differenze:

- modeste differenze della conformazione plani-altimetrica complessiva;
  - formazione di un tamponamento lungo il prospetto sud a chiusura della prevista loggia porticata;
  - diverso numero, conformazione e posizione delle aperture;
  - mancata realizzazione di balconi lungo il prospetto nord;
  - mancata realizzazione della maggior parte dei tavolati divisorii interni e diversa posizione di quelli realizzati;
  - lievi differenze nella posizione dei previsti pilastri interni e formazione di numerose incassature non previste.
- Da ultimo si sottolinea nuovamente che la costruzione dell’intero piano quarto del fabbricato non era stata originariamente autorizzata in quanto il numero di piani era in contrasto con il piano di fabbricazione vigente nel 1971 che prevedeva un massimo di tre piani; successivamente (nell’ottobre 1971) il Comune ha comunque rilasciato la “Licenza di costruzione” n. 108 /1971 relativa a tale piano sottotetto da adibirsi ad uso di “servizi”, tra cui due locali stenditoio e, si suppone, numerosi ripostigli accessori alle residenze.

In una successiva pratica depositata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, il cui parere favorevole è stato rilasciato il 18/04/1973, l’intero piano sottotetto è individuato con la funzione di “stenditoio”.

Per la definizione delle opere necessarie alla regolarizzazione edilizia dell’unità immobiliare è necessario tenere conto del fatto che il Comune di Pedrengo, nell’anno 1973 aveva già individuato le difformità più evidenti del sottotetto (classificandole in parte come “modeste”), senza però emettere ordinanze di rimessione in pristino e/o

demolizione.

Nell'ipotesi, quindi, che le differenze nella conformazione plani-altimetrica complessiva del piano sottotetto siano state ritenute dal Comune di Pedrengo compatibili con la situazione autorizzata, risulta comunque necessario provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria" per l'esatta rappresentazione del bene.

I costi di regolarizzazione con pratica edilizia "in sanatoria", comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per la sola unità immobiliare analizzata, sono stimabili in circa Euro 8.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - magazzino / locale di deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Roma nn. 55-59**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Pedrengo è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 18/12/2017, approvata il 04/07/2018 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi del 24/10/2018, con successive modifiche ed integrazioni. L'immobile in oggetto è classificato tra i territori urbanizzati nel tessuto urbano da consolidare, fabbricati isolati di media o rilevante dimensione in tessuto residenziale diffusivo -Nucleo urbano di Pedrengo. Il Piano delle Regole (PdR) classifica come tessuto urbano da consolidare il territorio di costruzione del paese moderno a destinazione prevalentemente residenziale e di servizio alla residenza, avvenuto perlopiù con modalità insediative e tipologiche poco coordinate con la struttura degli spazi pubblici e con il sistema delle giaciture agricole preesistenti. Il Piano delle Regole, con l'ausilio dell'allegato Atlante dei fabbricati, disciplina per esso le modalità di trasformazione dei fabbricati secondo criteri generali, collegati tuttavia ad obiettivi di miglioramento articolati per ambiti omogenei, per tipologia edilizia ed in funzione della posizione rispetto ai tracciati delle relazioni principali. In esso il PdR individua altresì la rete delle relazioni principali da strutturare con il potenziamento della dotazione vegetazionale in riferimento ai sistemi lineari di campo esterni. Nelle aree si prevedono nel tempo interventi prevalentemente di adeguamento distributivo e funzionale. Il Piano delle Regole opera perché queste trasformazioni costituiscano l'occasione di: diminuzione del carico energetico complessivo del tessuto residenziale, miglioramento delle sue prestazioni ambientali, maggiore qualificazione architettonica del tessuto urbano con particolare riferimento ai luoghi pubblici principali. Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti, per quanto riguarda le tipologie edilizie relative agli insediamenti diffusi, sono regolati dalla tabella 1 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione. In detta tabella, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della L.R. n. 12/05, sono altresì specificati gli ambiti dove è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti. Negli ambiti dove è ammesso l'intervento di recupero del sottotetto con modifica delle falde o sopralzo, l'intervento deve perseguire anche l'obiettivo di miglioramento del carico energetico dell'intero fabbricato. Il recupero abitativo del sottotetto è comunque subordinato alla corresponsione degli oneri per esso dovuti. Il tessuto urbano da consolidare, con le eccezioni di cui alla Tabella 1, è destinato prevalentemente ad abitazioni individuali e familiari (usi Ufa) ed abitazioni collettive (usi Ufb). Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili: laboratori per la produzione di alimenti in piccola imprenditoria (usi Uca3); esercizi commerciali connessi alla residenza (usi Uga con esclusione di agenzie ippiche);

esercizi di vicinato (usi Uga1); esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (usi Ugb) intendendosi assimilati anche i circoli privati con annessa la somministrazione; attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc); attività direzionali e di pubblica amministrazione (usi Ud); terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd); artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge); servizi sociali integrati alla residenza (usi Ui) con esclusione dell'uso Uig; attrezzature alberghiere (usi Uh). Ai fini del presente piano sono comunque autorizzabili anche le medie strutture di vendita fino a 450 mq se tale superficie è dovuta ad ampliamento di esercizi preesistenti. In caso di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (usi Ugb) di superficie maggiore di 200 mq complessivi o di mutamenti di destinazioni d'uso per altre attività complementari per superficie maggiori di 200mq è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la dimostrazione e la procedura autorizzatoria di cui all'art. 6.5. All'interno delle zone residenziali è sempre consentita la realizzazione di singole attrezzature sportive integrate con la residenza come ad esempio campi da tennis, piscine, campi da bocce, palestre, nel rispetto delle percentuali massime di impermeabilizzazione definite nelle singole previsioni di zona, e delle eventuali norme di tutela se trattasi di zone ad essa soggette. All'interno del tessuto urbano da consolidare, salvo le specifiche di ambito contenute nella tabella 1, sono esclusi i seguenti usi (così come definiti nell'appendice 1 "Elenco usi del suolo"): gli usi "Ua", gli usi "Ub", gli usi "Ue", gli usi "Uga2", "Uga3", gli usi "Uig", gli usi "Uo", gli usi "Uq", gli usi "Ur". Gli interventi consentiti nel tessuto urbano da consolidare, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime. Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento, sia per addizione che per sostituzione, esclusivamente se connessi al miglioramento del carico energetico complessivo dei fabbricati. Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli altri interventi sono subordinati, al rispetto di quanto previsto dall'art. 25.3 delle Norme. Tali interventi, salvo diversa specificazione cartografica, e ad esclusione di quelli codificati come Permesso di costruire convenzionato con sigla PCC come da articolo 11.13 o in riferimento a quanto previsto dall'art. 4.3, sono soggetti a intervento edilizio diretto e si attuano, per quanto riguarda le tipologie edilizie relative agli insediamenti diffusi di cui all'art. 8.5, nel rispetto dei parametri e delle previsioni di cui alla Tabella 1. In tutti gli ambiti del tessuto urbano da consolidare, siano essi destinati ad edificazione privata o ad attrezzature pubbliche, con esclusione dei corpi idrici fino al ciglio superiore dell'invaso, delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora adiacenti alla sezione stradale, e con esclusione degli insediamenti catalogati come insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali e delle loro aree pertinenziali, si quantifica, mediante indice superficario, il carico urbanistico ammissibile secondo i valori espressi in Tabella 1. L'edificazione privata e pubblica è assensibile entro il limite del carico urbanistico ammissibile e può avvenire solo mediante impiego di specifico diritto edificatorio in base ai valori della Tabella 1, ad eccezione delle edificazioni pubbliche o di interesse pubblico riferite alle dotazioni civiche di cui all'art. 19, alle attrezzature ambientali, ai parcheggi pubblici di cui all'art. 19, anche se realizzate da privati in coerenza alle previsioni del Piano dei Servizi, che, qualora lo preveda, e secondo le modalità del Piano stesso, non richiedono, o richiedono parzialmente, l'impiego di diritti edificatori. Il diritto edificatorio del lotto di pertinenza è riferito alla data del 20 aprile 2009, adozione del PGT e, quando definito dai parametri urbanistici della tabella 1 in relazione alla SLP dei fabbricati esistenti, solo nel caso di edifici legittimamente realizzati. Ai fini del computo dei diritti edificatori, fatta salva la SLP già esistente, sono da ritenersi escluse le aree ricadenti nelle distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti rappresentate in tav D4. E' ammessa la real-

	<p>izzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di SLP, di box per parcheggi privati da realizzarsi in sotterraneo: purché coperti da uno strato di almeno 40 cm di terra sistemata a verde, ferme restando le quote del piano di campagna antecedenti l'intervento, ad esclusione delle aree di pertinenza esistente dei fabbricati indicati nella tavola Rq2a non destinate a superfici permeabili; gazebi, pergolati entrambi non stabilmente fissati a terra e non poggiati su alcun basamento, con un limite di altezza massima di m. 2,40 ed una superficie di proiezione orizzontale lorda massima di mq 9,00 nel rispetto delle distanze dai confini di almeno m 3,00; piscine, entro e fuori terra, con un limite massimo di mq 30,00; cassette prefabbricate in legno ad uso ripostiglio attrezzi con un limite di altezza massima di m 2,40 ed una superficie coperta massima di mq 6,00; dehor con una superficie massima pari al 30% della Slp esistente nel rispetto delle distanze esistenti dai confini di proprietà private e nel rispetto della programmazione di settore sia urbanistica che commerciale. 11.18 Le possibilità perequative ammesse per il tessuto urbano da consolidare sono espresse nella Tabella 2. Ai fini della tutela dell'inquinamento acustico, i cambiamenti di destinazione d'uso da funzioni residenziali o terziarie verso attività artigianali sono da verificarsi con i disposti dell'articolo 21. Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione i nuovi impianti idraulici dovranno prevedere dispositivi per il contenimento dei consumi idrici. I prospetti sud ed est del fabbricato rientrano tra i fronti urbani da valorizzare, fronti che si ritiene opportuno valorizzare per la miglior connotazione del paesaggio urbano mediante controllo della scena locale. Per essi è prevista una normativa di incentivazione alla trasformazione valorizzativa ed una particolare attenzione da parte della commissione per il paesaggio. La porzione est del fabbricato è adiacente al sistema dei corpi idrici superficiali. L'area è individuata come di "particolare tutela" ed all'interno della stessa è possibile l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di cui alla Legge Regionale n. 11/04/2001, n. 11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W. La zona rientra nelle mappe di vincolo dell'Aeroporto di Orio al Serio, con limiti sia dell'altezza massima consentita sia per particolari manufatti o costruzioni che comportino interferenza con l'esercizio degli aeroporti.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

NON si dichiara la conformità urbanistica; si rimanda a quanto indicato con riferimento alla conformità edilizia.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - magazzino / locale di deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Roma nn. 55-59**

Si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Attuale proprietario:** OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS – ex OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, dal 25/03/2004 ad oggi,

per acquisto da OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 25/03/2004, rep. n. 6146/1930, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 05/04/2004 ai nn. OMISSIS.

Si segnala il mutamento di denominazione – volture societarie del 30/07/2015 a firma del Notaio OMISSIS, rep. 12252 dell'11/08/2015 – mutamento di denominazione di impresa da OMISSIS a OMISSIS

**Precedente proprietario:** OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 dal 28/03/2000 al 25/03/2004, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 28/03/2000, rep. n. 68506, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 13/04/2000 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 volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, con atto a firma del Notaio OMISSIS, rep. n. 21298/14640 del 06/06/2011, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 14/06/2011 ai nn. OMISSIS.

Importo capitale: Euro 200.000,00 - Importo ipoteca: Euro 400.000,00. Durata 10 anni ed 1 mese  
L'iscrizione è stata annotata in data 28/06/2016, n. 4968, per atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, emesso dal Tribunale di Bergamo il 10/07/2023, rep. n. 5877, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 01/08/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - magazzino / locale di deposito

## 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:** A - magazzino / locale di deposito

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pedrengo (BG), via Roma nn. 55-59**

Sentiti gli uffici competenti, gli immobili trattati, ad oggi, non risultano oggetto di procedure di espropriazione per opere di Pubblica Utilità sia di interesse nazionale, che locale.

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa Euro 700,00.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

- rifacimento copertura / importo circa : 16.500,00 €

- studio di fattibilità bonus 110% / importo circa : 1.360,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** circa Euro 2.300,00 per spese ordinarie.

Alla data odierna risultano scadute anche rate straordinarie per l'intervento di rifacimento della copertura (non ancora eseguito) pari a circa Euro 6.570,00.

### **Altre informazioni:**

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - magazzino / locale di deposito

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Sottotetto	sup lorda di pavimento	509,00	1,00	509,00
		<b>509,00</b>		<b>509,00</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**

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, della diversa natura degli stessi e della collocazione in diversi Comuni della Provincia di Bergamo ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 4 lotti.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Si segnala la presenza di diversi arredi e beni mobili, presumibilmente di proprietà di altri Condomini del fabbricato.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato della proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di esse riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Pedrengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2023 - Editore "Iniziativa Ascom S.p.A.";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per locali di deposito della stessa epoca costruttiva di quello di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 300,00 ed i 400,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi. Nel caso specifico l'assenza di un impianto ascensore condominiale in relazione al piano in cui è posto il bene, lo scarso stato di manutenzione, i vincoli edilizi ed urbanistici e le notevoli dimensioni dell'immobile influiscono in modo negativo sulla definizione del valore del bene; per tale motivo appare opportuno ipotizzare una valutazione pari a 200,00 Euro al metro quadrato, per immobile libero e privo di difformità.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - magazzino / locale di deposito. Magazzini e locali di deposito [C2] Pedrengo (BG), via Roma nn. 55-59

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sottotetto	509,00	€ 200,00	€ 101.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.800,00
Valore corpo			€ 101.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.800,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - magazzino / locale di deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	509,00	€ 101.800,00	€ 101.800,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 15.270,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 8.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 69.630,00
Valore diritto e quota	€ 69.630,00

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 69.630,00</b>
--	--------------------

## Beni in Antegnate (BG)

via Michelangelo Merisi

### Lotto: 002 - terreni

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

**Identificativo corpo: A - terreno.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Sede: via OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), con OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1. OMISSIS, foglio 7, particella 251, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 2510, reddito dominicale: € 23,33, reddito agrario: € 22,04

Derivante da: frazionamento del 28/09/2001, pratica n. 230013.1/2001.

Confini: a nord strada e mappali 701, 700, 407, 628, 398, 174, 182, 296, 148; ad est mappale 293; a sud mappali 258, 256, 254, 252; ad ovest mappale 527.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B - terreno.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS – Sede: via OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), con OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1. OMISSIS, foglio 7, particella 258, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 1960, reddito dominicale: € 18,22, reddito agrario: € 17,21

Derivante da: frazionamento del 28/09/2001, pratica n. 230013.1/2001.

Confini: a nord mappale 251; ad est mappale 293; a sud mappale 61; ad ovest mappali 364, 256.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono due terreni, uno prevalentemente occupato dal sedime di via Michelangelo Merisi ad Antegnate ed uno attualmente mantenuto a verde, adiacente a via Michelangelo Merisi ad Antegnate.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuole (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a km 33, Milano a km 63.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto ferroviario stazione di Romano di Lombardia a circa 8 km, autostrada A35-Bre.Be.Mi casello di Calcio a circa 4 km, aeroporto - Orio al Serio a circa 30 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **A - terreno**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un terreno, prevalentemente occupato dal sedime di via Michelangelo Merisi ad Antegnate (BG).

Superficie complessiva di circa mq **2.510,00**; il terreno risulta di forma pressochè rettangolare

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente





Descrizione: di cui al corpo B - terreno

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un terreno, attualmente mantenuto a verde, adiacente a via Michelangelo Merisi ad Antegnate (BG).

Superficie complessiva di circa mq **1.960,00**; il terreno risulta di forma pressochè rettangolare

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente





### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - terreno.**

vincolato a standard sito in via Michelangelo Merisi

**Identificativo corpo: B - terreno.**

vincolato a standard sito in via Michelangelo Merisi

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - terreno.**

vincolato a standard sito in via Michelangelo Merisi

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Il OMISSIS ha comunicato che gli strumenti urbanistici vigenti ed adottato sono la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) n. 03/2016, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 23/09/2017, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 15/03/2018 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 22 in data 30/05/2018 e successiva Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) n. 04/2021, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 02/10/2023 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 45 in data 08/11/2023. L'area in oggetto è destinata a "viabilità comunale secondaria". Sono incluse in tale ambito le aree destinate alla viabilità nonché i servizi ad essa connessi autorizzati specificatamente da parte del Responsabile del Servizio Tecnico previo parere delle Commissioni edilizia e del paesaggio e delle Autorizzazioni degli enti gestori della viabilità stessa, quali: i distributori di carburante e gli autolavaggi; le aree a verde pubblico e/o private di uso pubblico e le aree a verdi privati. In ogni caso l'uso delle superficie delle fasce di rispetto stradali è da considerarsi precario e quindi soggetto a dismissione senza alcun indennizzo per il soddisfacimento delle necessità viabilistiche. Non è ammesso l'uso delle

	superfici delle fasce di rispetto stradale a scomputo parziale e/o totale delle superfici a standard di legge. Sono escluse tutte le altre funzioni ad eccezione dei pubblici esercizi e delle attività di commercio al dettaglio connesse alla viabilità ed alle attività di distribuzione carburanti, di autolavaggio, di autofficina e di sosta. Ogni intervento in attuazione è da concordarsi preliminarmente con l'Amministrazione Comunale che ha facoltà di valutarne l'opportunità e/o necessità ai fini di pubblico servizio e quindi di assentirne la fattibilità.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	- Convenzione Edilizia a favore OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, con atto a firma del Notaio OMISSIS, rep. n. 42675 del 21/03/2002, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 29/03/2002 ai nn. OMISSIS.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: B - terreno.  
vincolato a standard sito in via Michelangelo Merisi**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Il OMISSIS ha comunicato che gli strumenti urbanistici vigenti ed adottato sono la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) n. 03/2016, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 23/09/2017, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 15/03/2018 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 22 in data 30/05/2018 e successiva Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) n. 04/2021, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 02/10/2023 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 45 in data 08/11/2023. L'area in oggetto è destinata a "parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico". Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della legge regionale n. 12/2005. In tali zone è consentito sia completare le attrezzature esistenti, che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	- Convenzione Edilizia a favore OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, con atto a firma del Notaio OMISSIS, rep. n. 42675 del 21/03/2002, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 29/03/2002 ai nn. OMISSIS.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; l'area in oggetto è destinata a "parcheggi pubblici e/o

privati di uso pubblico” ma attualmente il terreno è mantenuto a verde.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Identificativo corpo: A - terreno.

Informazioni in merito alla conformità catastale: l'immobile è catastalmente classificato come seminativo irriguo ma attualmente ha la destinazione di “strada”.

### Identificativo corpo: B - terreno.

Informazioni in merito alla conformità catastale: l'immobile è catastalmente classificato come seminativo irriguo e risulta attualmente mantenuto a verde ma con destinazione prevista di “parcheggio”.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Attuale proprietario:** OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS – ex OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, dal 21/03/2002 ad oggi,

per acquisto da OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 21/03/2002, rep. n. 42676, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 28/03/2002 ai nn. OMISSIS.

Si segnalano:

- la trasformazione di società con atto del 20/01/2004 a firma del Notaio OMISSIS, rep. 10416 trascritta il 14/02/2004 ai nn. OMISSIS – mutamento di denominazione di impresa da OMISSIS a OMISSIS;
- il mutamento di denominazione – volture societarie del 30/07/2015 a firma del Notaio OMISSIS, rep. 12252 dell'11/08/2015 – mutamento di denominazione di impresa da OMISSIS a OMISSIS

**Precedenti proprietari:** OMISSIS **proprietari ante ventennio** fino al **21/03/2002**.

Si segnala accettazione tacita di eredità del sig. OMISSIS a favore di OMISSIS in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 21/03/2002, rep. n. 42676/15773, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 11/05/2004 ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - terreno

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - terreno

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, emesso dal Tribunale di Bergamo il 10/07/2023, rep. n. 5877, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 01/08/2023 ai nn. OMISSIS.

### - **Altra limitazione:**

- Convenzione Edilizia a favore OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della

piena proprietà, con atto a firma del Notaio OMISSIS, rep. n. 42675 del 21/03/2002, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 29/03/2002 ai nn. OMISSIS.

La Convenzione prevede, oltre ad altro, che le proprietà lottizzanti si impegnano: a cedere gratuitamente al OMISSIS, quando questo ne faccia formale richiesta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria della superficie di circa mq 2510 per strade e marciapiedi e di mq 1952 per parcheggi; ad assumersi a carico gli oneri relativi alle seguenti opere di urbanizzazione primaria: strade veicolari e percorsi pedonali, spazi di parcheggio, fognatura, rete idrica, gasdotto, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica ed illuminazione pubblica. Le opere di urbanizzazione verranno realizzate direttamente dalle proprietà lottizzanti. La realizzazione delle opere in oggetto verrà fatta per comparti in funzione dello sviluppo della lottizzazione e comunque in un tempo non superiore a dieci anni dalla data di approvazione del piano di lottizzazione, trascorsi i quali se ne intendono decaduti gli effetti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - terreno

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - terreno

## 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: A – terreno**

vincolato a standard sito in Antegnate (BG), via Michelangelo Merisi

Tra la documentazione messa a disposizione non sono state trovate indicazioni in merito all'eventuale esistenza di pesi, oltre alla Convenzione Edilizia già richiamata.

### **Identificativo corpo: B - terreno**

vincolato a standard sito in Antegnate (BG), via Michelangelo Merisi

Tra la documentazione messa a disposizione non sono state trovate indicazioni in merito all'eventuale esistenza di pesi, oltre alla Convenzione Edilizia già richiamata.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - terreno

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'area si è fatto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	Superficie catastale	2.510,00	1,00	2.510,00
		<b>2.510,00</b>		<b>2.510,00</b>

**Identificativo corpo:** B - terreno

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'area si è fatto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	Superficie catastale	1.960,00	1,00	1.960,00
		<b>1.960,00</b>		<b>1.960,00</b>

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, della diversa natura degli stessi e della collocazione in diversi Comuni della Provincia di Bergamo ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 4 lotti.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - terreno**

**vincolato a standard sito in Antegnate (BG), via Michelangelo Merisi  
Libero**

**Identificativo corpo: B - terreno**

**vincolato a standard sito in Antegnate (BG), via Michelangelo Merisi  
Libero**

Note: Si segnala che da alcune immagini di repertorio tratte dal sito GoogleMaps, sul terreno sembrerebbero essere stati depositati alcuni rifiuti, presumibilmente di carattere edilizio. A causa della presenza di vegetazione non è noto se tali rifiuti siano stati rimossi completamente oppure no; in ogni caso non sono state fatte verifiche in merito all'eventuale contaminazione del terreno.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato della proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di esse riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Antegnate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (Valori Agricoli Medi).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per terreni catastalmente identificati come "seminativi irrigui", si possono sinteticamente stimare in circa 10,25 Euro al metro quadrato, se immobili liberi. Nel caso specifico, però, i beni sono oggetto di Convenzione Edilizia a favore del OMISSIS, in forza della quale i proprietari si sono impegnati a cedere gratuitamente allo stesso OMISSIS, quando questo ne farà formale richiesta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria della superficie di circa mq 2510 per strade e marciapiedi e di mq 1952 per parcheggi e ad assumersi a carico gli oneri relativi alle seguenti opere di urbanizzazione primaria.

Per tale motivo, in via prudenziale ed ai fini della presente Procedura Esecutiva, si ritiene che il valore dell'immobile debba considerarsi nullo.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - terreno. vincolato a standard

##### Antegnate (BG), via Michelangelo Merisi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	2.510,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### B - terreno. vincolato a standard

##### Antegnate (BG), via Michelangelo Merisi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.960,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - terreno	vincolato a standard	2.510,00	€ 0,00	€ 0,00
B - terreno	vincolato a standard	1.960,00	€ 0,00	€ 0,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 0,00

Valore diritto e quota € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 0,00

**trova:**

**Beni in Bagnatica (BG)**  
nei pressi di via Antonio Locatelli

**Lotto: 003 - terreni**

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

**Identificativo corpo: A - terreno.**

agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Sede: via OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), con OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1. Comune di Bagnatica, foglio 3, particella 4566, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 3411, reddito dominicale: € 16,74, reddito agrario: € 12,33

Derivante da: frazionamento del 02/12/2022, pratica n. BG 0160178.

Confini: a nord mappali 4121, 2126, 1895; ad est mappale 663; a sud mappali 663, 3493; ad ovest mappale 4565.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B - terreno.**

agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli

Note: Misto agricolo-residenziale

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Sede: via OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), con OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1. Comune di Bagnatica, foglio 3, particella 2961, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 154, reddito dominicale: € 0,76, reddito agrario: € 0,56

Derivante da: riordino fondiario del 05/12/2008, pratica n. BG0436702.

Confini: a nord mappali 515, 4565; ad est mappale 4565; a sud mappali 3493, 1913, 2707; ad ovest mappale 1913.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: C - terreno.**

**agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Sede: via OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), con OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1. Comune di Bagnatica, foglio 3, particella 663, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 5108, reddito dominicale: € 6,60, reddito agrario: € 0,79

Derivante da: riordino fondiario del 05/12/2008, pratica n. BG0017889.

Confini: a nord mappale 1895; ad est mappale 708, 212; a sud mappale 660; ad ovest mappale 3493.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: D - terreno.**

**agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Sede: via OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), con OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1. Comune di Bagnatica, sezione censuaria Bagnatica, foglio 3, particella 3493, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 4507, reddito dominicale: € 22,11, reddito agrario: € 16,29

Derivante da: riordino fondiario del 05/12/2008, pratica n. BG0023796.

Confini: a nord mappali 2961, 4565, 4566; ad est mappale 663; a sud mappali 3494, 657, 660; ad ovest mappali 1766, 165, 2926, 1400, 1913.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono quattro terreni, prevalentemente mantenuti a verde, posti nelle vicinanze di via Antonio Locatelli a Bagnatica (BG).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuole (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a km 13, Milano a km 60.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto ferroviario stazione di Montello-Gorlago a circa 3 km, autostrada A4 casello di Seriate a circa 8 km, aeroporto - Orio al Serio a circa 9 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

### Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A - terreno**

L'unità immobiliare di cui al CORPO A è un terreno, prevalentemente mantenuto a verde, posto nelle vicinanze di via Antonio Locatelli a Bagnatica (BG).

Non è stato possibile visionare l'intera estensione del terreno a causa della presenza di una folta vegetazione; è stata comunque rilevata la presenza di alcune murature a secco, presumibilmente con funzione di contenimento degli originari terrazzamenti.

Superficie complessiva di circa mq **3.411,00**

**Stato di manutenzione generale:** insufficiente



### Descrizione: **area** di cui al corpo **B - terreno**

L'unità immobiliare di cui al CORPO B è un terreno, prevalentemente mantenuto a verde, posto nelle vicinanze di via Antonio Locatelli a Bagnatica.

Una porzione dell'area costituisce l'accesso all'intero Lotto n. 3 qui analizzato e si presenta come una rampa pavimentata in calcestruzzo con finitura a lisca di pesce. Al termine di tale rampa è anche presente un cancello in metallo.

Superficie complessiva di circa mq **154,00**

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente



Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **C - terreno**

L'unità immobiliare di cui al CORPO C è un terreno, prevalentemente mantenuto a verde, posto nelle vicinanze di via Antonio Locatelli a Bagnatica (BG).

Non è stato possibile visionare l'intera estensione del terreno a causa della presenza di una folta vegetazione; è stata comunque rilevata la presenza di alcune murature a secco, presumibilmente con funzione di contenimento degli originari terrazzamenti.

Superficie complessiva di circa mq **5.108,00**

**Stato di manutenzione generale:** insufficiente



Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **D - terreno**

L'unità immobiliare di cui al CORPO D è un terreno, prevalentemente mantenuto a verde, posto nelle vicinanze di via Antonio Locatelli a Bagnatica (BG).

Non è stato possibile visionare l'intera estensione del terreno a causa della presenza di una folta vegetazione; è stata comunque rilevata la presenza di alcune murature a secco, presumibilmente con funzione di contenimento degli originari terrazzamenti.

Superficie complessiva di circa mq **4.507,00**

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente





### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A – terreno agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

**Identificativo corpo: B – terreno sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

**Identificativo corpo: C – terreno agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

**Identificativo corpo: D – terreno agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - terreno.  
agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bagnatica sono il Nuovo Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 25/05/2011, approvato il 28/11/2011, pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi in data 26/04/2012 e le successive Varianti. Il Comune di Bagnatica ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica individuando per il terreno l'azzonamento in ambito collinare di salvaguardia paesistica ambientale, interno al Parco locale di interesse sovracomunale PLIS del Tomenone con vincoli di substrato roccioso affiorante e paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 – boschi e foreste. Il sito ha sensibilità paesistica molto elevata e problematiche di tipo geologico-geotecnico con consistenti limitazioni di fattibilità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: B - terreno.**

**agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bagnatica sono il Nuovo Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 25/05/2011, approvato il 28/11/2011, pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi in data 26/04/2012 e le successive Varianti. Il Comune di Bagnatica ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica individuando per il terreno l'azzonamento negli ambiti collinare di salvaguardia paesistica ambientale e di miglioramento del costruito storico, interno al Parco locale di interesse sovracomunale PLIS del Tomenone con vincoli di substrato roccioso affiorante e paesaggistico di insieme. La porzione ovest del mappale rientra negli ambiti del tessuto urbano di antica formazione - ambito A3, unità organica H – numero unità censita 5. Il sito ha sensibilità paesistica elevata e molto elevata e problematiche di tipo geologico-geotecnico con consistenti limitazioni di fattibilità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: C - terreno.****agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bagnatica sono il Nuovo Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 25/05/2011, approvato il 28/11/2011, pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi in data 26/04/2012 e le successive Varianti. Il Comune di Bagnatica ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica individuando per il terreno l'azzonamento in ambito collinare di salvaguardia paesistica ambientale, interno al Parco locale di interesse sovracomunale PLIS del Tomenone con vincoli di substrato roccioso affiorante, di rispetto dei reticoli idrici e paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 – boschi e foreste. Il sito ha sensibilità paesistica molto elevata e problematiche di tipo geologico-geotecnico con consistenti e gravi limitazioni di fattibilità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: D - terreno.****agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bagnatica sono il Nuovo Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 25/05/2011, approvato il 28/11/2011, pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi in data 26/04/2012 e le successive Varianti. Il Comune di Bagnatica ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica individuando per il terreno l'azzonamento in ambito collinare di salvaguardia paesistica ambientale, interno al Parco locale di interesse sovracomunale PLIS del Tomenone con vincoli di substrato roccioso affiorante, di rispetto dei reticoli idrici e paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 – boschi e foreste. Il sito ha sensibilità paesistica molto elevata e problematiche di tipo geologico-geotecnico con consistenti e gravi limitazioni di fattibilità.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### **Identificativo corpo: A - terreno. agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

Informazioni in merito alla conformità catastale: l'immobile è catastalmente classificato come vigneto ma attualmente l'area è ricoperta da sterpaglie e bosco.

### **Identificativo corpo: B - terreno. sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

Informazioni in merito alla conformità catastale: l'immobile è catastalmente classificato come vigneto ma attualmente l'area è in parte mantenuta a prato ed in parte pavimentata.

### **Identificativo corpo: C - terreno. agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

Informazioni in merito alla conformità catastale: l'immobile è catastalmente classificato come bosco ceduo.

### **Identificativo corpo: D - terreno. agricolo sito nei pressi di via Antonio Locatelli**

Informazioni in merito alla conformità catastale: l'immobile è catastalmente classificato come vigneto ma attualmente l'area è in parte utilizzata come orto ed in parte ricoperta da sterpaglie.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Attuale proprietario:** OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS – ex OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, dal 22/12/2015 ad oggi, per acquisto dalla OMISSIS, con atto di fusione a firma del Notaio OMISSIS, rep. n. 2492/2033 del 22/12/2015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 28/12/2015 ai nn. OMISSIS, con successiva rettifica presentata il 01/06/2017 ai nn. OMISSIS.

**Precedente proprietario:** OMISSIS dal 06/10/2008 al 22/12/2015, per acquisto da OMISSIS, dal 06/10/2008 al 22/12/2015, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 06/10/2008, rep. n. 145097/36266, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 31/10/2008 ai nn. OMISSIS.

Nell'atto viene precisato che le unità di terreno hanno accesso dall'attiguo complesso immobiliare posto in via Locatelli, mediante esercizio di servitù di transito.

L'entità oggettiva è trasferita coi diritti e vincoli reali e personali inerenti alla regolamentazione urbanistica del territorio in cui essa entità si trova, comunque disposta, per pubbliche norme o private convenzioni, dei quali la parte

acquirente ha dichiarato di avere piena conoscenza, assumendosi ogni conseguente onere ed esonerando l'alienante da ogni responsabilità al riguardo, evidenziandosi che i terreni come sopra trasferiti non sono interessati all'atto di vincolo in data 01/04/1992 n.11.592 di repertorio notaio OMISSIS, registrato a Bergamo in data 10/04/1992 al n.1569 s.2 e trascritto a Bergamo con nota in data 11/04/1992 ai nn. OMISSIS, modificato con atto in data 14/06/1996 n.117.373 di repertorio notaio OMISSIS, registrato a Bergamo in data 27/06/1996 al n.5588 s.2 e trascritto a Bergamo con nota in data 26/06/1996 ai nn. OMISSIS.

La parte alienante ha garantito che l'accesso pedonale e carrale ai terreni trasferiti è stato da tempo immemorabile (e comunque almeno dal momento dell'acquisto effettuato dal proprio genitore suo dante causa) esercitato ininterrottamente con le modalità attuali e che comunque anche in eventuale assenza di espressa costituzione di servitù di transito detta servitù si è costituita ai sensi dell'art.1062 cod.civ. in quanto il fondo servente ed il fondo dominante sono stati posseduti dallo stesso proprietario sig. OMISSIS e questi ha lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù.

**Precedente proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/10/2008,**

per atto di divisione in data 23/04/1991 n. 88.603 di repertorio del Notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo in data 08/05/1991 ai nn.OMISSIS, avente ad oggetto beni pervenuti ai condividenti per atto di donazione e cessione di quota in data 11/04/1991 n. 88.410 di repertorio del Notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo in data 26/04/1991 ai nn.OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno**

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, emesso dal Tribunale di Bergamo il 10/07/2023, rep. n. 5877, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 01/08/2023 ai nn. OMISSIS.

### **- Altra limitazione:**

Servitù di transito pedonale e carrale, per l'accesso dalla pubblica via ai mappali 2960 (da cui il mappale 4566 è derivato), 2961 e 2964, attraverso i mappali 1913,2963 e 2966, citata nell'atto in data 14 giugno 1996 n. 117374 di repertorio del Notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 22 giugno 1996 ai nn. OMISSIS, nonché nell'atto in data 4 dicembre 1997 n. 120222 di repertorio stesso notaio, trascritto a Bergamo l'11 dicembre 1997 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B – terreno**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C – terreno**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno**

**- Altra limitazione:**

Servitù di passo pedonale e carrale a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, con atto a firma del Notaio OMISSIS, rep. n. 32139/26251 del 06/04/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19/04/2023 ai nn. OMISSIS.

La società "OMISSIS", ha costituito servitù perpetua di passo pedonale e carrale a carico del terreno di sua proprietà ed a vantaggio del mappale 4565, nonché a vantaggio di tutte le costruzioni che verranno in futuro eventualmente realizzate su detto fondo dominante, e di tutte le porzioni di terreno che verranno eventualmente stralciate dalla detta proprietà.

Con riferimento alla predetta servitù le parti hanno convenuto che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria rimarranno interamente a carico della proprietà del fondo servente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno**

**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: A - terreno**

agricolo sito in Bagnatica (BG), nei pressi di via Antonio Locatelli

**Identificativo corpo: B - terreno**

sito in Bagnatica (BG), nei pressi di via Antonio Locatelli

**Identificativo corpo: C - terreno**

agricolo sito in Bagnatica (BG), nei pressi di via Antonio Locatelli

**Identificativo corpo: D - terreno**

agricolo sito in Bagnatica (BG), nei pressi di via Antonio Locatelli

Tra la documentazione messa a disposizione e negli atti visionati non sono state trovate indicazioni in merito all'eventuale esistenza di pesi.

**Avvertenze ulteriori:** L'accesso all'intero Lotto qui analizzato avviene mediante passaggio sul mappale 2961 di cui al "corpo B" della presente relazione. Quest'ultimo risulta collegato al cortile di cui al mappale 1913 e l'accesso ai beni oggetto di analisi dalla pubblica via avviene esclusivamente mediante passaggio su quest'ultimo mappale di proprietà di terzi.

Si richiama al riguardo quanto contenuto nel già citato atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 31/10/2008 ai nn. OMISSIS.

A causa della presenza di folta vegetazione non è stato possibile accertare se sulle aree siano stati depositati rifiuti e/o altro materiale. Non sono state eseguite verifiche in merito alla eventuale contaminazione dei suoli.

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

**Identificativo corpo: A - terreno**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'area si è fatto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	Superficie catastale	3.411,00	1,00	3.411,00
		<b>3.411,00</b>		<b>3.411,00</b>

**Identificativo corpo:** B - terreno

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'area si è fatto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	Superficie catastale	154,00	1,00	154,00
		<b>154,00</b>		<b>154,00</b>

**Identificativo corpo:** C - terreno

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'area si è fatto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	Superficie catastale	5.108,00	1,00	5.108,00
		<b>5.108,00</b>		<b>5.108,00</b>

**Identificativo corpo:** D - terreno

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'area si è fatto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	Superficie catastale	4.507,00	1,00	4.507,00
		<b>4.507,00</b>		<b>4.507,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, della diversa natura degli stessi e della collocazione in diversi Comuni della Provincia di Bergamo ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 4 lotti.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - terreno**

agricolo sito in Bagnatica (BG), nei pressi di via Antonio Locatelli

**Identificativo corpo: B - terreno**

sito in Bagnatica (BG), nei pressi di via Antonio Locatelli

**Identificativo corpo: C - terreno**

agricolo sito in Bagnatica (BG), nei pressi di via Antonio Locatelli

**Identificativo corpo: D - terreno**

**agricolo sito in Bagnatica (BG), nei pressi di via Antonio Locatelli**

Le aree vengono parzialmente utilizzate come orto da persona non nota ma la proprietà ha comunicato che non sussistono contratti di locazione e/o comodato.

Non sono state eseguite verifiche in merito all'esistenza di diritti di prelazione in capo ai proprietari dei terreni adiacenti (es. requisiti coltivatori diretti).

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato della proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di esse riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Comune di Bagnatica;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (Valori Agricoli Medi).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per terreni catastalmente identificati come "vigneto" e come "bosco ceduo", si possono sinteticamente stimare rispettivamente in circa 12,00 Euro al metro quadrato e 2,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

Nel caso del "corpo A", le aree si trovano in parziale stato di abbandono, non sono più presenti gli originari vigneti che caratterizzavano la zona ed il terreno risulta parzialmente invaso da sterpaglie e bosco.

Per tale corpo appare opportuno ipotizzare una valutazione pari a 3,00 Euro al metro quadrato, per immobile libero e privo di difformità.

Nel caso del "corpo B" e del "corpo D" le aree si trovano in parziale stato di abbandono e non sono più presenti gli originari vigneti che caratterizzavano la zona pur essendosi parzialmente mantenuti alcuni terrazzamenti.

Per tali corpi appare opportuno ipotizzare una valutazione pari rispettivamente a 12,00 Euro al metro quadrato ed Euro 7,00 al metro quadrato, per immobili liberi e privi di difformità.

Nel caso del "corpo C" il terreno si trova in stato di abbandono e le sterpaglie hanno invaso l'area compromettendo anche lo sviluppo delle alberature presenti.

Per tale corpo appare opportuno ipotizzare una valutazione pari a 1,50 Euro al metro quadrato, per immobile libero e privo di difformità.

**12.3 Valutazione corpi:****A - terreno. agricolo****Bagnatica (BG), nei pressi di via Antonio Locatelli**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.233,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Terreno	3.411,00	€ 3,00	€ 10.233,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.233,00
Valore corpo			€ 10.233,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.233,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.233,00

**B - terreno. agricolo****Bagnatica (BG), nei pressi di via Antonio Locatelli**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.848,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	154,00	€ 12,00	€ 1.848,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.848,00
Valore corpo			€ 1.848,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.848,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.848,00

**C - terreno. agricolo****Bagnatica (BG), nei pressi di via Antonio Locatelli**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.662,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	5.108,00	€ 1,50	€ 7.662,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.662,00
Valore corpo			€ 7.662,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.662,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.662,00

**D - terreno. agricolo****Bagnatica (BG), nei pressi di via Antonio Locatelli**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.549,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	4.507,00	€ 7,00	€ 31.549,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.549,00
Valore corpo			€ 31.549,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.549,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.549,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - terreno	agricolo	3.411,00	€ 10.233,00	€ 10.233,00
B - terreno	agricolo	154,00	€ 1.848,00	€ 1.848,00

C - terreno	agricolo	5.108,00	€ 7.662,00	€ 7.662,00
D - terreno	agricolo	4.507,00	€ 31.549,00	€ 31.549,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.693,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 43.598,20
Valore diritto e quota	€ 43.598,20

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 43.598,20</b>
--	--------------------

**Beni in Torre De' Roveri (BG)**

via Giovan Battista Marchesi

**Lotto: 004 - terreni**

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

**Identificativo corpo: A - terreno.**

vincolato a standard sito in via Giovan Battista Marchesi

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Sede: via OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), con OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1. Comune di Torre De' Roveri , foglio 1, particella 1595, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1595, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,15

Derivante da: frazionamento del 19/12/2001, pratica n. 412134.1/2001.

Confini: a nord mappale 1323; ad est mappali 1642 e 1643; a sud mappale 1712; ad ovest mappale 876.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B - terreno.**

vincolato a standard sito in via Giovan Battista Marchesi

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Sede: via OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), con OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1. Comune di Torre De' Roveri , foglio 1, particella 1712, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 290, reddito dominicale: € 1,65, reddito agrario: € 1,20

Derivante da: frazionamento del 28/09/2006, pratica n. BG0201556.1/2006.

Confini: a nord mappali 1595, 955, 954, 1592, 1711; ad est mappale 1728; a sud mappali 1793, 1165, 1167, 1166, 160, 914; ad ovest mappale 876.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono due terreni, prevalentemente occupati dal sedime di via Giovan Battista Marchesi a Torre De' Roveri (BG).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuole (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a km 10, Milano a km 60.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto ferroviario stazione di Albano Sant'Alessandro a circa 3,5 km, autostrada A4 casello di Seriate a circa 9 km, aeroporto - Orio al Serio a circa 12 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al corpo **A - terreno**

L'unità immobiliare di cui al CORPO A è un terreno, prevalentemente occupato dal sedime di via Giovan Battista Marchesi a Torre De' Roveri (BG).

Superficie complessiva di circa mq **37,00**, il terreno risulta di forma pressochè rettangolare

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Condizioni sufficienti ma con localizzata presenza di dissesti (buche, avvallamenti, tracce e porzioni di pavimentazione realizzate in tempi diversi, ecc.).



Descrizione: **vincolato a standard** di cui al corpo **B - terreno**

L'unità immobiliare di cui al CORPO B è un terreno, prevalentemente occupato dal sedime di via Giovan

Battista Marchesi a Torre De' Roveri (BG).

Superficie complessiva di circa mq **290,00**, il terreno risulta di forma pressochè rettangolare

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Condizioni sufficienti ma con localizzata presenza di dissesti (buche, avvallamenti, tracce e porzioni di pavimentazione realizzate in tempi diversi, ecc.).



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - terreno.**

vincolato a standard sito in via Giovan Battista Marchesi

**Identificativo corpo: B - terreno.**

vincolato a standard sito in via Giovan Battista Marchesi

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - terreno.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Il Comune di Torre De' Roveri ha comunicato che lo strumento urbanistico vigente è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 09/12/2009 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 28 in data 14/07/2010 e successivamente oggetto di varianti, rettifiche e correzioni. L'area in oggetto è posta nel sistema urbano consolidato con destinazione di "strada". Gli Ambiti per la viabilità e le infrastrutture sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale. Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse aree normative. L'area è interessata da vincolo territoriale di E.N.A.C.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Obblighi derivanti:	Non sono state individuate Convenzioni Edilizie che abbiano interessato l'immobile nel ventennio anteriore la data di pignoramento. Tenuto conto della destinazione urbanistica dell'area non si esclude che la stessa possa essere stata oggetto di una Convenzione con il Comune di Torre De' Roveri ma che la strada realizzata non sia poi stata ceduta al Comune. In ogni caso, di fatto, l'area è una strada del sistema della viabilità del Comune.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: B - terreno.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Il Comune di Torre De' Roveri ha comunicato che lo strumento urbanistico vigente è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 09/12/2009 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 28 in data 14/07/2010 e successivamente oggetto di varianti, rettifiche e correzioni. L'area in oggetto è posta nel sistema urbano consolidato con destinazione di "strada". Gli Ambiti per la viabilità e le infrastrutture sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale. Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse aree normative. L'area è inter-

	essata da vincolo territoriale di E.N.A.C.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Obblighi derivanti:	Non sono state individuate Convenzioni Edilizie che abbiano interessato l'immobile nel ventennio anteriore la data di pignoramento. Tenuto conto della destinazione urbanistica dell'area non si esclude che la stessa possa essere stata oggetto di una Convenzione con il Comune di Torre De' Roveri ma che la strada realizzata non sia poi stata ceduta al Comune. In ogni caso, di fatto, l'area è una strada del sistema della viabilità del Comune.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Identificativo corpo: A - terreno.

Informazioni in merito alla conformità catastale: l'immobile è catastalmente classificato come vigneto ma attualmente ha la destinazione di "strada".

### Identificativo corpo: B - terreno.

Informazioni in merito alla conformità catastale: l'immobile è catastalmente classificato come vigneto ma attualmente ha la destinazione di "strada".

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Attuale proprietario:** OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS – ex OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, dal 23/04/2002 ad oggi,  
per acquisto da OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 23/04/2002, rep. n. 92925, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 06/05/2002 ai nn. OMISSIS.

Si segnalano:

- la trasformazione di società con atto del 20/01/2004 a firma del Notaio OMISSIS, rep. 10416 trascritta il 14/02/2004 ai nn. OMISSIS – mutamento di denominazione di impresa da OMISSIS a OMISSIS;
- il mutamento di denominazione – volture societarie del 30/07/2015 a firma del Notaio OMISSIS, rep. 12252 dell'11/08/2015 – mutamento di denominazione di impresa da OMISSIS a OMISSIS

**Precedente proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/04/2002.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - terreno

**Attuale proprietario:** OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS – ex OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, dal 14/04/2003 ad oggi,  
per acquisto da OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 14/04/2003, rep. n. 95363/30411, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data

05/05/2003 ai nn. OMISSIS.

Si segnalano:

- la trasformazione di società con atto del 20/01/2004 a firma del Notaio OMISSIS, rep. 10416 trascritta il 14/02/2004 ai nn. OMISSIS – mutamento di denominazione di impresa da OMISSIS a OMISSIS;
- il mutamento di denominazione – volture societarie del 30/07/2015 a firma del Notaio OMISSIS, rep. 12252 dell'11/08/2015 – mutamento di denominazione di impresa da OMISSIS a OMISSIS

**Precedente proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 14/04/2003.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - terreno

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, emesso dal Tribunale di Bergamo il 10/07/2023, rep. n. 5877, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 01/08/2023 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata contro OMISSIS;

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto a firma del Notaio OMISSIS, rep. n. 10132/5837 del 31/10/2003, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 10/11/2003 ai nn. OMISSIS. L'iscrizione è stata annotata per restrizione di beni e cancellazione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - terreno

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - terreno

## 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:** A - terreno

**vincolato a standard sito in Torre De' Roveri (BG), via Giovan Battista Marchesi**

**Identificativo corpo:** B - terreno

**vincolato a standard sito in Torre De' Roveri (BG), via Giovan Battista Marchesi**

Tra la documentazione messa a disposizione non sono state trovate indicazioni in merito all'eventuale esistenza di pesi.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - terreno

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'area si è fatto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	Superficie catastale	37,00	1,00	37,00
		<b>37,00</b>		<b>37,00</b>

**Identificativo corpo:** B - terreno

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'area si è fatto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	Superficie catastale	290,00	1,00	290,00
		<b>290,00</b>		<b>290,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, della diversa natura degli stessi e della collocazione in diversi Comuni della Provincia di Bergamo ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 4 lotti.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A - terreno

**vincolato a standard sito in Torre De' Roveri (BG), via Giovan Battista Marchesi**

**Libero**

Note: Non sono state fatte verifiche in merito all'eventuale contaminazione del terreno.

**Identificativo corpo:** B - terreno

**vincolato a standard sito in Torre De' Roveri (BG), via Giovan Battista Marchesi**

**Libero**

Note: Non sono state fatte verifiche in merito all'eventuale contaminazione del terreno.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato della proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di essa riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Comune di Torre De' Roveri;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (Valori Agricoli Medi).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per terreni catastalmente identificati come "vigneti", si possono sinteticamente stimare in circa 12,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi. Nel caso specifico, però, i beni sono, di fatto, una strada al servizio di un ampio comparto residenziale. Nell'ultimo ventennio non sono state individuate Convenzioni Edilizie che abbiano interessato l'immobile. Tenuto conto della destinazione urbanistica dell'area non si esclude che la stessa possa essere stata oggetto di una Convenzione con il Comune di Torre De' Roveri ma che la strada realizzata non sia poi stata ceduta al Comune.

Per tale motivo, in via prudenziale ed ai fini della presente Procedura Esecutiva, si ritiene che il valore dell'immobile debba considerarsi nullo.

**12.3 Valutazione corpi:****A - terreno. vincolato a standard**

**Torre De' Roveri (BG), via Giovan Battista Marchesi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	37,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**B - terreno. vincolato a standard**

**Torre De' Roveri (BG), via Giovan Battista Marchesi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	290,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

A - terreno	vincolato a stand-ard	37,00	€ 0,00	€ 0,00
B - terreno	vincolato a stand-ard	290,00	€ 0,00	€ 0,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 0,00
Valore diritto e quota	€ 0,00

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 0,00</b>
--	---------------

**ALLEGATI**

- Allegato 1.01 – Estratto di mappa catastale-Pedrengo;
- Allegato 1.02 –Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio 6, particella 48, sub. 45;
- Allegato 1.03 –Elaborato planimetrico ed elenco subalterni mappale 48;
- Allegato 1.04 –Planimetria catastale – Catasto Fabbricati – foglio 6, particella 48, sub. 45;
- Allegato 1.05 – Documenti spese condominiali;
- Allegato 1.06 - Licenza edilizia del 12-06-1971;
- Allegato 1.07 - Licenza edilizia del 23-10-1971;
- Allegato 1.08 – Collaudo statico;
- Allegato 1.09 - Abitabilità;
- Allegato 1.10 – Pratica Vigili del Fuoco;
- Allegato 1.11 – Ispezione ipotecaria per immobile;
- Allegato 1.12 – Nota di trascrizione del 01/08/2023;
- Allegato 1.13 – Nota di iscrizione del 14/06/2011;
- Allegato 1.14 – Nota di trascrizione del 05/04/2004;
- Allegato 1.15 – Nota di trascrizione del 13/04/2000;
  
- Allegato 2.01 – Estratto di mappa catastale-Ategnate;
- Allegato 2.02 –Visura storica per immobile – Catasto Terreni – foglio 7, particella 251;
- Allegato 2.03 –Visura storica per immobile – Catasto Terreni – foglio 7, particella 258;
- Allegato 2.04 –Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 2.05 – Ispezione ipotecaria per immobile;
- Allegato 2.06 – Ispezione ipotecaria per immobile;
- Allegato 2.07 – Nota di trascrizione del 01/08/2023;
- Allegato 2.08 – Nota di trascrizione dell’ 11/05/2004;
- Allegato 2.09 – Nota di trascrizione del 14/02/2004;
- Allegato 2.10 – Nota di trascrizione del 29/03/2002;
- Allegato 2.11 – Nota di trascrizione del 28/03/2002;
  
- Allegato 3.01 – Estratto di mappa catastale-Bagnatica;
- Allegato 3.02 –Visura storica per immobile – Catasto Terreni – foglio 3, particella 4566;

- Allegato 3.03 –Visura storica per immobile – Catasto Terreni – foglio 3, particella 2961;
  - Allegato 3.04 –Visura storica per immobile – Catasto Terreni – foglio 3, particella 663;
  - Allegato 3.05 –Visura storica per immobile – Catasto Terreni – foglio 3, particella 3493;
  - Allegato 3.06 –Certificato di Destinazione Urbanistica;
  - Allegato 3.07 – Ispezione ipotecaria per immobile;
  - Allegato 3.08 – Ispezione ipotecaria per immobile;
  - Allegato 3.09 – Ispezione ipotecaria per immobile;
  - Allegato 3.10 – Ispezione ipotecaria per immobile;
  - Allegato 3.11 – Ispezione ipotecaria per immobile;
  - Allegato 3.12 – Ispezione ipotecaria per immobile;
  - Allegato 3.13 – Ispezione ipotecaria per immobile;
  - Allegato 3.14 – Ispezione ipotecaria per immobile;
  - Allegato 3.15 – Nota di trascrizione del 01/08/2023;
  - Allegato 3.16 – Nota di trascrizione del 19/04/2023;
  - Allegato 3.17 – Nota di trascrizione del 28/12/2015;
  - Allegato 3.18 – Nota di trascrizione del 31/10/2008;
- 
- Allegato 4.01 – Estratto di mappa catastale-Torre De' Roveri;
  - Allegato 4.02 –Visura storica per immobile – Catasto Terreni – foglio 1, particella 1595;
  - Allegato 4.03 –Visura storica per immobile – Catasto Terreni – foglio 1, particella 1712;
  - Allegato 4.04 – Ispezione ipotecaria per immobile;
  - Allegato 4.05 – Ispezione ipotecaria per immobile;
  - Allegato 4.06 – Ispezione ipotecaria per immobile;
  - Allegato 4.07 – Ispezione ipotecaria per immobile;
  - Allegato 4.08 – Ispezione ipotecaria per immobile;
  - Allegato 4.09 – Nota di trascrizione del 01/08/2023;
  - Allegato 4.10 – Nota di trascrizione del 14/02/2004;
  - Allegato 4.11 – Nota di trascrizione del 06/05/2002;
  - Allegato 4.12 – Nota di trascrizione del 05/05/2003;
  - Allegato 4.13 –Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 
- Perizia completa (documento principale);
  - Perizia succinta;
  - Perizia con omissione dati sensibili;
  - Check list controlli;
  - Cartella zip planimetria+fotografie;
  - Foglio dati catastali.

Bonate Sopra (BG), 16 gennaio 2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Eros Locatelli**