

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 363/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRI'



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Luciano Vigentini  
**Codice fiscale:** VGNLCN59A27G867Z  
**Partita IVA:** 01500560162  
**Studio in:** Via Cesare Battisti 8 - 24040 Pontirolo Nuovo  
**Telefono:** 0363-88521  
**Email:** vigent01@viginluciano.191.it  
**Pec:** luciano.vigentini@geopec.it

Beni in **Martinengo (BG)**  
Località/Frazione  
Via Maschere Bergamasche civ. 2

## INDICE

### Lotto: 001 - negozio - P.T.

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A-negozio piano T .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: A-negozio piano T .....	6
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: A-negozio piano T .....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: A-negozio piano T .....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: A-negozio piano T .....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo:.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: A-negozio piano T .....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: A-negozio piano T .....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita .....	14

**Lotto: 002 - sala polivalente in corso di costruzione**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	15
Corpo: B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3.....	15
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	15
DESCRIZIONE GENERALE .....	15
Corpo: B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3.....	15
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	17
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	17
Corpo: B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3.....	17
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	18
Corpo: B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3.....	18
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	20
Corpo: B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3.....	20
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	20
Corpo:.....	21
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	21
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	21
Corpo: B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3.....	21
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	22
Corpo: B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3.....	22
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	22
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	22
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	22
Criterio di stima .....	22
Fonti d'informazione .....	23
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita .....	24

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI'

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16-03-2023 alle 10:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Luciano Vigentini

**Data nomina:** 12-10-2022

**Data giuramento:** 17-10-2022

**Data sopralluogo:** 08-11-2022

**Cronologia operazioni peritali:** Prestato giuramento di rito, con affidamento d'incarico in data 12.10.2022 e successiva accettazione in data 17.10.2022, lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito di corrispondenza PEC con il nominato custode, programmava il sopralluogo per il giorno 08.11.2022 alle ore 09,00. Alla data ed ora programmata è stato effettuato l'accesso agli immobili in presenza del custode e del legale rappresentante della OMISSIS. Nel merito lo scrivente Esperto ha proceduto con il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, effettuando i rilievi metrici, fotografici e le necessarie ricognizioni per lo svolgimento dell'incarico giudiziale: a tal proposito ha riscontrato la corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento, trascritto a Bergamo in data 15/09/2022 ai nn. OMISSIS

Beni in **Martinengo (BG)**  
Via Maschere Bergamasche civ. 2

## **Lotto: 001 - negozio - P.T.**

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

**Identificativo corpo: A-negozio piano T.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Via Maschere Bergamasche civ. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

OMISSIS. con sede in Lecco cod. fisc. OMISSIS proprietario per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 7, particella 8797, subalterno 19, scheda catastale presentazione planimetria in data 19/10/2011 prot. n. BG 0505338, indirizzo Via Maschere Bergamasche civ. 2, piano T, comune Martinengo (Bg ), categoria C/1, classe 2, consistenza 44, superficie 50, rendita € 447,66

**Derivante da:**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2012 Pratica n. BG0226201 in atti dal 15/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.27598.1/2012)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 21/10/2011 Pratica n. BG0509996 in atti dal 21/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 236006.1/2011)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZZI INTERNI del 19/10/2011 Pratica n. BG0505338 in atti dal 19/10/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZZI INTERNI (n. 235243.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/03/2011 Pratica n. BG0141962 in atti dal 24/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N.24486.1/2011)

COSTITUZIONE del 18/02/2011 Pratica n. BG0072869 in atti dal 18/02/2011 COSTITUZIONE (n.678.1/2011)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2012 Pratica n. BG0226201 in atti dal 15/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.27598.1/2012)

**Confini:** partendo da nord in senso orario: p.lla 8797 sub 22, p.lla 8797 sub 20, enti comuni p.lla 8797 sub 1, p.lla 8797 sub 18

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

Si rileva la conformità dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale mediamente degradata

**Area urbanistica:** commerciale - artigianale - residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio, Romano di Lombardia, Bergamo .

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, areoporto 20 km, autostrada Bre.Be.Mi A/35 8 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **A-negozio piano T**

L'immobile di cui al presente lotto è costituito da un negozio al piano Terra, situato nel Comune di Martinengo, Via Maschere Bergamasche civ. 2, facente parte di un compendio immobiliare a destinazione commerciale/terziario/ residenziale, edificato in più lotti con inizio dei lavori nei primi anni 2000 e ad oggi non totalmente ultimati, denominato "Piano Norma area ex ZANETTI", in fregio alla pubblica via Maschere Bergamasche, in posizione semicentrale del comune di Martinengo, il tutto ricadente in un'area identificato dal vigente P.G.T., "TPC - Ambiti prevalentemente commerciali da mantenere e riqualificare e Ambiti di trasformazione vigenti".

Nel dettaglio il presente compendio prevede la realizzazione di 3 lotti, a destinazione commerciale/ residenziale/ terziari, con presenza di supermercato e negozi al dettaglio oltre alla presenza di aree destinate a servizi, urbanizzazioni, parcheggi etc. E' da segnalare però, che a tutt'oggi, solo una parte dell'intero compendio è stata realizzata e più precisamente i lotti 1 e 2, mentre la restante area si presenta in stato di abbandono, con opere iniziate e non completate.

Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura è il lotto 2, presenta una forma rettangolare con una suddivisione ottica, sul lato più lungo, in due corpi di fabbrica: quello più a nord è costituito da 4 piani fuori terra, mentre quello più a sud è costituito da 2 piani fuori terra. I due corpi sono suddivisi da camminamenti interni e coperti.

E' da rilevare che le difficoltà del mercato immobiliare in passato e recentemente, hanno indotto gli operatori del settore a rallentare pesantemente la prosecuzione ed il completamento dei lavori di cui al predetto compendio immobiliare; tutto ciò ha generato situazioni di degrado dei corpi di fabbrica con il parziale abbandono degli stessi.

L'unità immobiliare oggetto di procedura è posta al piano Terra, in posizione sud, è prospiciente al piazzale, ed alla pubblica strada di urbanizzazione; attualmente è occupata e destinata fast food; presenta un unico affaccio sul lato sud con vetrina e porta in ferro ed è così composta: vano destinato alla vendita al dettaglio, cucina, disimpegno, w.c.; è dotato degli impianti di climatizzazione invernale centralizzato; impianto antincendio centralizzato; impianto elettrico; impianto idro-sanitario; impianto d'allarme. Presenta un'altezza interna di mt. 5.60 e mt. 2.90 per il disimpegno e bagno

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 5.60 e mt. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>predalles in c.a.</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>pilastrini prefabbricati</b> materiale: <b>c.a.</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>in c.a. con rivestimento in granito per quelle interne ed in piastrelle in pietra per quelle esterne</b> ubicazione: <b>interna ed esterna</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>pannelli prefabbricati in latero cemento</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>porta in lamiera</b>

	materiale protezione: <b>ferro</b>
Manto di copertura	materiale: <b>guaina bituminosa</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento con inserti di mattonelle in c.a. colorate</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in pietra per il piazzale e le scale esterne, in granito per le scale interne, in ceramica per i camminamenti coperti</b>
Plafoni	materiale: <b>predalles tinteggiati</b>
<b>Impianti</b>	
Antincendio	tipologia: <b>anello interno ed estremo</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b>
Condizionamento	tipologia: <b>centralizzato</b> rete di distribuzione: <b>canali in alluminio</b> diffusori: <b>ventilatori</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> rete di distribuzione: <b>canali in alluminio</b> diffusori: <b>canalizzato a soffitto</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	SI

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: P.d.C. n. 192/06 del 17.01.2007 prot. 192/06**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: realizzazione di edificio pluripiano a destinazione commerciale, residenziale terziaria denominato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 14252

**Numero pratica: P.d.C. n. 146/2010 del 13.12.2010 prot. 23655/MDS/bc**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: accertamento di conformità

Per lavori: accertamento di conformità art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per P.d.C. N. 192/2006 - EDIFICIO lotto 2

Oggetto: accertamento di conformità

Presentazione in data 14/10/2010 al n. di prot. 19441

**Numero pratica: Dichiarazione di Fine Lavori prot. 21261 del 28.10.2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: comunicazione di fine lavori

Per lavori: comunicazione di fine lavori parziale relativamente al fg. 7 p.la 8797 sub 19

Presentazione in data 28/10/2011 al n. di prot. 21261

**Numero pratica: S.C.I.A. prot. 5626 del 14-03-2014**

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: varianti interne per AS BUILT tavolati unità immobiliari

Oggetto: variante  
Presentazione in data 14/03/2014 al n. di prot. 5626

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A-negozio piano T.  
Negozii, botteghe [C1] sito in Via Maschere Bergamasche civ. 2**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
la presenza di una parete di tramezzo H 2.70 per dividere la cucina dalla zona di vendita  
presenza di zona soppalcata sopra il disimpegno

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A in Sanatoria

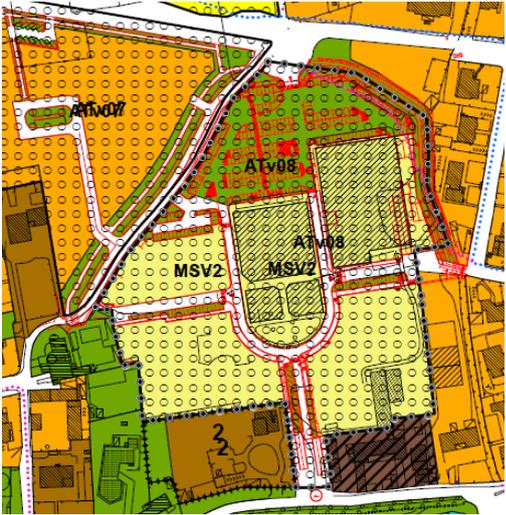
Oneri di regolarizzazione	
oneri tecnici e tributi comunali	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Durante il sopralluogo non è stata riscontrata la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A-negozio piano T.  
Negozii, botteghe [C1] sito in Via Maschere Bergamasche civ. 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 43 del 19/08/2012 e vigente dal 07/11/2012 - delibera C.C. n. 06 del 07/02/2014 - delibera C.C. n. 26 del 09/04/2014 - delibera C.C. n. 46 del 11.11.2015
Zona omogenea:	<p>TPC - Ambiti prevalentemente commerciali da mantenere e riqualificare - art. 27 e Ambiti di trasformazione vigente</p> 
Norme tecniche di attuazione:	<p>Gli ambiti prevalentemente commerciali da mantenere e riqualificare (TPC) comprendono le parti di territorio comunale caratterizzate da strutture di vendita commerciale e terziaria. Interventibilità edilizia Sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), f) dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi; quelli derivanti dalle lett. d), e), f) sono soggetti agli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni attuative. Destinazione d'uso funzione principale: C, T, AS funzioni non ammesse: I, A; AG, R Non è ammessa la realizzazione di nuove grandi</p>

	<p>strutture di vendita (GSV) o di strutture di vendita organizzate in forma unitaria. Indici di sfruttamento Indice di sfruttamento <math>I_s = 0,60</math> <math>m^2/m^2</math> o esistente Altezza massima <math>H = 12,00</math> m Rapporto di copertura <math>R_c = 60\%</math> Verde alberato <math>V_a = 15\%</math> minimo Tipologie edilizie Le forme, le finiture e i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze devono garantire un sobrio inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente. Disposizioni particolari a) I progetti d'intervento devono prevedere le necessarie aree di parcheggio previste dal Piano dei servizi, le altre opere di urbanizzazione primaria nonché idonei impianti di depurazione delle acque di processo e di riduzione delle emissioni atmosferiche, quando richiesti e secondo gli standard qualitativi previsti dalle disposizioni vigenti; b) le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi d'alto fusto di essenze locali o tradizionali, per un migliore inserimento ambientale; c) per nuove costruzioni o ampliamenti dev'essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e l'ambito residenziale adiacente; d) per gli interventi da realizzare nell'ambito di piani attuativi vigenti, sono fatte salve le previsioni e prescrizioni contenute negli stessi e nelle corrispondenti convenzioni; e) sono previste residenze di servizio alla destinazione d'uso principale nel limite massimo di 200 m<sup>2</sup> di SIp; 26 f) interventi in deroga alle presenti norme potranno essere eseguiti solo con gli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni attuative e dovranno ottenere parere favorevole della commissione del paesaggio. g) interventi in deroga alle presenti norme potranno venire effettuati solo avvalendosi degli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni attuative, con parere favorevole della Commissione del paesaggio. h) nell'ambito contrassegnato con il numero 4 è consentita la realizzazione di 1.000 m<sup>2</sup> di SIp incrementabile del 30% a seguito del perfezionamento della convenzione coinvolgente anche il mappale 5.103 da cedere gratuitamente all'Amministrazione.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica con atto in data 07 luglio 2006, n.ri 159.762/46.378 di Rep./Racc. del Notaio Jean-Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12 luglio 2006 al n. 8396, Serie 1T
Estremi delle convenzioni:	con la modifica della convenzione del 02 dicembre 2010 vengono modificati gli artt. 4-7-8-9-10-13-15 ed integrano l'art. 13 bis, atto del 02.12.2010 del Dr. Giovanni Vacirca notaio in Bergamo n. 13204
Obblighi derivanti:	con riguardo sia (i) al Lotto edificato sull'area di cui alla intera particella catastale 8797 del foglio 7 del competente Catasto fabbricati di Martinengo) del Piano Attuativo "EX ZANETTI", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto di compravendita, sia (ii) alla viabilità relativa all'intero Piano Attuativo "EX ZANETTI" (quindi, la viabilità relativa sia al Lotto in cui ricade l'unità immobiliare oggetto del presente atto sia ai Lotti rimanenti, edificati e/o da edificare), la "parte venditrice" si obbliga a condividere preventivamente con la "parte acquirente", e suoi successori od aventi causa a qualsivoglia titolo, eventuali varianti, intese come varianti urbanistico- edilizie e/o come varianti progettuali, che si rendessero necessarie sotto il profilo tecnico e, quindi, volte a mantenere e garantire l'impianto progettuale approvato nelle sue caratteristiche essenziali sotto i profili sia architettonico (con riguardo sia alle singole unità immobiliari che alle relative parti e servizi comuni), sia impiantistico, sia di finiture, nulla escluso; conseguentemente, ai suindicati fini e con i suddetti limiti, la "parte venditrice", previa condivisione e consenso scritto della "parte acquirente" e/o dei suoi aventi causa, potrà stipulare ogni eventuale convenzione modificativa delle "Convenzioni" sopra citate e/o presentare varianti edilizie; c.1.1) in tutti gli altri casi (diversi da quelli esplicitati al precedente capoverso c.1) e, quindi, con riferimento ai

	residui Lotti (diversi dal Lotto in cui ricade l'unità immobiliare oggetto del presente) ed ai relativi lavori ed opere (diversi dalla "viabilità", ai sensi di quanto sopra pattuito al precedente capoverso c.1), la "parte venditrice" si riserva le sole facoltà di richiedere al Comune di Martinengo eventuali varianti al Piano Attuativo "EX ZANETTI" e, quindi, di richiedere eventuali varianti, intese come urbanistico-edilizie e/o varianti progettuali, che si rendessero necessarie sotto il profilo tecnico e, quindi, volte a mantenere e garantire l'impianto progettuale attuale nelle sue caratteristiche essenziali sotto i profili sia architettonico (con riguardo sia alle singole unità immobiliari che alle relative parti e servizi comuni), sia impiantistico, sia di finiture, nulla escluso, potendo anche la "parte venditrice" stipulare ogni eventuale convenzione modificativa delle "Convenzioni" sopra citate e/o presentare varianti edilizie: il tutto, ai suindicati fini e con i suddetti limiti, senza necessità di richiedere consensi nè corrispondere indennizzi di sorta alla "parte acquirente" e/o suoi successori od aventi causa a qualsivoglia titolo;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

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

Note: Viene riscontrata la conformità urbanistica

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A-negozio piano T.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Via Maschere Bergamasche civ. 2**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

una zona soppalcata sopra il disimpegno

Regularizzabili mediante: redazione DOCFA per variazione planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: redazione di nuova planimetria

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>oneri tecnici e tributi catastali</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Dal sopralluogo effettuato NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietari precedenti:**

OMISSIS dal 24/02/1993 al 15/11/2005. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

il tutto integrato e rettificato con decreto Repertorio OMISSIS del 18.02.2008 di cui alla TRASCRIZIONE A FAVORE del 28.02.2008- Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS

OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Con questo atto al soc. OMISSIS ha venduto alla soc. OMISSIS. complesso industriale sito in Martinengo censito al

Catasto Fabbricati al fg. 7 con la p.lla 1208 sub 1, con la precisazione che con atto in data 03.10.2008 ai n.ri OMISSIS di rep./racc. del Notaio OMISSIS, debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 15.10.2008 ai n.ri OMISSIS le parti hanno dato atto confermato e riconosciuto che per mero errore materiale era stata omessa nella descrizione degli immobili oggetto di vendita la porzione immobiliare sita in Martinengo censita a tale data al Catasto Terreni al fg. 9 con la p.lla 3432 di ettari 0.11.61

OMISSIS dal 17/12/2005 al 15/05/2007. In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

con tale atto la soc. "OMISSIS." ha ceduto in permuta alla soc. OMISSIS, l'area urbana sita in Martinengo censita al Catasto Fabbricati al fg. 7 con la p.lla 1208 sub 702, mentre la OMISSIS ha ceduto in permuta alla soc. OMISSIS la tettoia con area pertinenziale esclusiva censita a tale data al Catasto Fabbricati al fg. 8 con la p.lla 7373

OMISSIS dal 15/05/2007 al 18/02/2011. In forza di cambio di denominazione per fusione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

la soc. "OMISSIS." con sede in Bergamo è stata fusa mediante incorporazione nella soc. OMISSIS con sede in Urganò, mutando la propria denominazione nell'attuale OMISSIS

OMISSIS dal 02/12/2010 al 03/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

con il presente atto il Comune di Martinengo ha venduto alla soc. OMISSIS l'appezzamento di terreno sito in Martinengo censito al Catasto Terreni al fg. 9 con le p.lle 8025 di ettari 00.02.05, 8026 di ettari 00.00.05, 8027 di ettari 00.01.12, 8028 di ettari 00.00.05, 8029 di ettari 00.00.15, 8042 di ettari 00.01.30, 8043 di ettari 00.00.10 e 8044 di ettari 00.00.02 05

OMISSIS dal 18/02/2011 al 03/07/2012. In forza di COSTITUZIONE.

OMISSIS dal 03/07/2012 al 26/06/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

con il presente atto la soc. "OMISSIS." è divenuta proprietaria delle porzioni immobiliari censite alle date dei relativi acquisti al Catasto Terreni del predetto Comune, al Foglio 9 con le particelle 1200 di ettari 01.13.10, 5656 di ettari 00.68.19, 3432 di ettari 0.11.61, 8025 di ettari 00.02.05, 8026 di ettari 00.00.05, 8027 di ettari 00.01.12, 8028 di ettari 00.00.05, 8029 di ettari 00.00.15, 8042 di ettari 00.01.30, 8043 di ettari 00.00.10 e 8044 di ettari 00.00.02 ed al Catasto Fabbricati del predetto Comune, al Foglio 7 con la particella 1208/1, ed al Foglio 8 con la particella 7373

OMISSIS dal 26/06/2017 al 04/12/2017. In forza di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Con tale atto la soc. "OMISSIS." con sede in Lecco incorpora la soc. "OMISSIS." subentrando alla società incorporata nella titolarità dei diritti

### **Proprietario attuale**

OMISSIS dal 04/12/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: erogazione di mutuo per 48 rate trimestrali; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a Agenzia delle Entrate di Bergamo 1 in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 70.000.000,00;

Importo capitale: € 35.000.000,00;

Note:

La suddetta ipoteca è stata oggetto di annotamento per RIDUZIONE del 07/03/2012 R.G. OMISSIS/ R.P. OMISSIS FRAZIONAMENTO del 07/03/2012 R.G. OMISSIS - R.P. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario e di seguito atto di precetto per € 12.226.184,09 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-negozio piano T

**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-negozio piano T

**Negozi, botteghe [C1] sito in Martinengo (BG), Via Maschere Bergamasche civ. 2**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.500,00/1.600,00.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 7.116,57.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 4,99/1000

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** A-negozio piano T

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locale commerciale	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
		<b>55,00</b>		<b>55,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/10/2011 per l'importo di euro 14.115,00 con cadenza trimestrale

Registrato a PONTE SAN PIETRO il 23/11/2011 ai nn. Omissis

Tipologia di contratto : 6+6, scadenza 31/10/2023

Data di rilascio: 01/11/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note:

**L'originario contratto di locazione è stato oggetto successivamente di riduzione di canone di locazione pari ad importo di € 10.586,20 da corrispondersi con rate mensili - debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ponte San Pietro in data 07.12.2012 al n. OMISSIS serie 3a. Attualmente la conduzione dell'immobile è in capo alla soc. OMISSIS**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore della piena proprietà dell'immobile sopra descritto, lo scrivente Esperto ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sinteti-co/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, della destinazione d'uso commerciale, delle dimensioni, della vetusta e del grado di finitura, del contesto in cui è inserito, dell'ambito urbanistico del vigente P.G.T., dello stato di manutenzione e conservazione e dell'esistenza di un contratto di affitto con scadenza naturale al 31.10.2023. Alla luce di quanto sopra il tutto sarà determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente Esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni in riferimento agli standards riconosciuti a livello nazionale per la determinazione delle superfici, ai quali il valutatore ha fatto riferimento - norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011), nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona. Alla luce delle predette considerazioni e valutazioni, lo scrivente Esperto ha stimato la superficie commerciale dell'immobile come sopra indicato, in € 450,00/mq.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Ufficio tecnico di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia del Territorio di Bergamo –

Listino dei Prezzi degli immobili di Bergamo, pubblicazione specializzata e patrocinata dalla Provincia, Camera di Commercio e Comune di Bergamo, dalla Regione Lombardia, dall'Università degli Studi di Bergamo.

### 12.3 Valutazione corpi:

**A-negozio piano T. Negozi, botteghe [C1]**

**Martinengo (BG), Via Maschere Bergamasche civ. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale commerciale	55,00	€ 450,00	€ 24.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.750,00
Valore corpo			€ 24.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.750,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-negozio piano T	Negozi, botteghe [C1]	55,00	€ 24.750,00	€ 24.750,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 7.144,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 15.106,00
Valore diritto e quota	€ 15.106,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 15.106,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

soggetto ad I.V.A. con l'aliquota di legge, ad imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria al 3% (tre per cento) e ad imposta catastale all'1% (uno per cento).

## Lotto: 002 - sala polivalente in corso di costruzione

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

**Identificativo corpo: B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3.**

**sito in Via Maschere Bergamasche civ. 27/a**

Note:

L'immobile è identificato nelle pratiche edilizie come "sala polivalente" - nella planimetria catastale come "negoziò"

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS. con sede in Lecco cod. fisc. OMISSIS proprietario per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 7, particella 8797, subalterno 25, scheda catastale costituzione del 18/02/2011 Pratica n. BG0072869 , indirizzo Via Maschere Bergamasche civ. 27/a, piano 1°, comune Martinengo (Bg ), categoria F/3

Derivante da:

in atti dal VARIAZIONE del 22/06/2012 Pratica n. BG0164268 in atti dal 22/06/2012 RETTIFICA UNITA' NON ULTIMATE (n. 19402.1/2012)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 Pratica n. BG0548728 in atti dal 29/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.241025.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/03/2011 Pratica n. BG0141977 in atti dal 24/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24492.1/2011)

COSTITUZIONE del 18/02/2011 Pratica n. BG0072869 in atti dal 18/02/2011 COSTITUZIONE (n.678.1/2011)

Confini:

partendo da nord in senso orario: p.lla 8797 sub 6 parti comuni, p.lla 8797 sub 26, p.lla 8797 sub 24, vuoto su parti comuni per due lati

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

Si rileva la conformità dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale mediamente degradata

**Area urbanistica:** commerciale - artigianale - residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio, Romano di Lombardia, Bergamo .

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, aereoporto 20 km, autostrada Bre.Be.Mi A/35 8 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3**

L'immobile di cui al presente lotto è costituito da una sala polivalente " negozio in fase di costruzione" al piano Primo, situato nel Comune di Martinengo, Via Maschere Bergamasche civ. 27/a, facente parte di un compendio immobiliare a destinazione commerciale/ terziario/ residenziale, edificato in più lotti con inizio dei lavori nei primi anni 2000 e ad oggi non totalmente ultimati, denominato "Piano Norma area ex ZANETTI", in fregio alla pubblica via Maschere Bergamasche, in posizione semicentrale del comune di Martinengo, il tutto ricadente in un'area identificata dal vigente P.G.T., "TPC - Ambiti prevalentemente commerciali da mantenere e riqualificare e Ambiti di trasformazione vigenti".

Nel dettaglio il presente compendio prevede la realizzazione di 3 lotti, a destinazione commerciale/ residenziale/ terziaria, con presenza di supermercato e negozi al dettaglio oltre alla presenza di aree destinate a servizi, urbanizzazioni, parcheggi etc. E' da segnalare però, che a tutt'oggi, solo una parte dell'intero compendio è stata realizzata e più precisamente i lotti 1 e 2, mentre la restante area si presenta in stato di abbandono, con opere iniziate e non completate.

Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura è il lotto 2, presenta una forma rettangolare con una suddivisione ottica, sul lato più lungo, in due corpi di fabbrica: quello più a nord è costituito da 4 piani fuori terra, mentre quello più a sud è costituito da 2 piani fuori terra. I due corpi sono suddivisi da camminamenti interni e coperti.

E' da rilevare che le difficoltà del mercato immobiliare in passato e recentemente, hanno indotto gli operatori del settore a rallentare pesantemente la prosecuzione ed il completamento dei lavori di cui al predetto compendio immobiliare; tutto ciò ha generato situazioni di degrado dei corpi di fabbrica con il parziale abbandono degli stessi.

L'unità immobiliare oggetto di procedura è posta al piano Primo, in posizione sud, è prospiciente al piazzale, ed alla pubblica strada di urbanizzazione, è accessibile con scala esterna diretta esclusiva e con scale, camminamenti interni e ascensore (non ancora ultimato) dalle parti comuni; presenta triplo affaccio sul lato sud (balcone) ovest (vuoto su parti comuni) oltre ad un ulteriore affaccio su parti comuni coperte (lato nord); risulta così composta: unico vano "sala polivalente" disimpegno, w.c., terrazza scoperta, scala esclusiva esterna; è dotata degli impianti di climatizzazione invernale centralizzato non ultimato; impianto antincendio centralizzato; predisposizione impianto elettrico; predisposizione impianto idro-sanitario; presenta un'altezza interna di mt. 4,15 e mt. 4,25.

Attualmente, l'unità, versa in stato di abbandono, con opere iniziate e non completate, serramento ed infisso rotto.

Superficie complessiva di circa mq **714,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,15, 4,25

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>predalles in c.a.</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>pilastrini prefabbricati</b> materiale: <b>c.a.</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>in c.a. con rivestimento in granito per quelle interne ed in piastrelle in pietra per quelle esterne</b> ubicazione: <b>interna ed esterna</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>pannelli prefabbricati in latero cemento</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>alluminio</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>guaina bituminosa</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento con inserti di mattonelle in c.a. colorate</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle in pietra per il piazzale e le scale esterne, in granito per le scale interne, in ceramica per i camminamenti coperti</b>

<i>Plafoni</i>	materiale: <b>predalles al rustico</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antincendio</i>	tipologia: <b>anello interno ed estremo</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> rete di distribuzione: <b>canali in alluminio</b> diffusori: <b>ventilatori</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia solo predisposizione</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia solo predisposizione</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> rete di distribuzione: <b>canali in alluminio</b> diffusori: <b>canalizzato a soffitto</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Note</i>	E' stata rilevata la predisposizione per l'impianto
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: P.d.C. n. 192/06 del 17.01.2007 prot. 192/06**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: realizzazione di edificio pluripiano a destinazione commerciale, residenziale terziaria denominato "LOTTO 2 (ex Zanetti)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 14252

**Numero pratica: P.d.C. n. 146/2010 del 13.12.2010 prot. 23655/MDS/bc**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: accertamento di conformità

Per lavori: accertamento di conformità art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per P.d.C. N. 192/2006 - EDIFICIO lotto 2

Oggetto: accertamento di conformità

Presentazione in data 14/10/2010 al n. di prot. 19441

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3.  
sito in Via Maschere Bergamasche civ. 2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la presenza di un varco tra la p.lla 8797 sub 25 e la p.lla 8797 sub 26 (altra proprietà) in posizione nord  
la chiusura di varco in prossimità delle scale esclusive in posizione sub/ovest

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A in Sanatoria

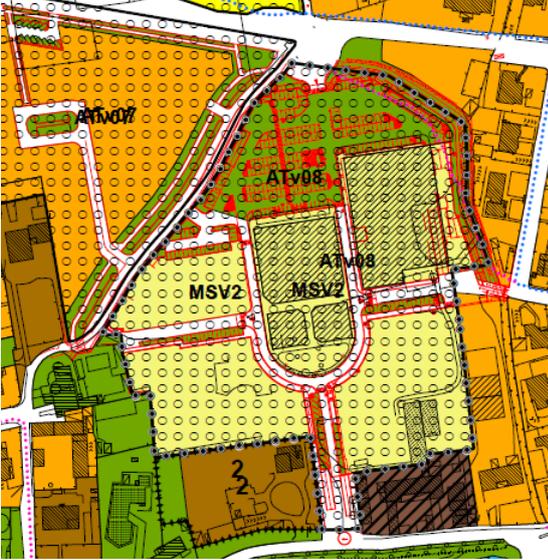
<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>oneri tecnici e tributi comunali</i>	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Durante il sopralluogo NON è stata riscontrata la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3.  
sito in Via Maschere Bergamasche civ. 27/a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 43 del 19/08/2012 e vigente dal 07/11/2012 - delibera C.C. n. 06 del 07/02/2014 - delibera C.C. n. 26 del 09/04/2014 - delibera C.C. n. 46 del 11.11.2015
Zona omogenea:	<p>TPC - Ambiti prevalentemente commerciali da mantenere e riqualificare - art. 27 e Ambiti di trasformazione vigente</p> 
Norme tecniche di attuazione:	<p>Gli ambiti prevalentemente commerciali da mantenere e riqualificare (TPC) comprendono le parti di territorio comunale caratterizzate da strutture di vendita commerciale e terziaria. Intervenibilità edilizia Sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), f) dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi; quelli derivanti dalle lett. d), e), f) sono soggetti agli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni attuative. Destinazione d'uso funzione principale: C, T, AS funzioni non ammesse: I, A; AG, R Non è ammessa la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita (GSV) o di strutture di vendita organizzate in forma unitaria. Indici di sfruttamento Indice di sfruttamento <math>I_s = 0,60</math> m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o esistente Altezza massima <math>H = 12,00</math> m Rapporto di copertura <math>R_c = 60\%</math> Verde alberato <math>V_a = 15\%</math> minimo Tipologie edilizie Le forme, le finiture e i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze devono garantire un sobrio inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente. Disposizioni particolari a) I progetti d'intervento devono prevedere le necessarie aree di parcheggio previste dal Piano dei servizi, le altre opere di urbanizzazione primaria nonché idonei impianti di depurazione delle acque di processo e di riduzione delle emissioni atmosferiche, quando richiesti e secondo gli standard qualitativi previsti dalle disposizioni vigenti; b) le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi d'alto fusto di essenze locali o tradizionali, per un migliore inserimento ambientale; c) per nuove costruzioni o ampliamenti dev'essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e l'ambito residenziale adiacente; d) per gli interventi da realizzare nell'ambito di piani attuativi vigenti, sono fatte</p>

	<p>salve le previsioni e prescrizioni contenute negli stessi e nelle corrispondenti convenzioni; e) sono previste residenze di servizio alla destinazione d'uso principale nel limite massimo di 200 m2 di Slp; 26 f) interventi in deroga alle presenti norme potranno essere eseguiti solo con gli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni attuative e dovranno ottenere parere favorevole della commissione del paesaggio. g) interventi in deroga alle presenti norme potranno venire effettuati solo avvalendosi degli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni attuative, con parere favorevole della Commissione del paesaggio. h) nell'ambito contrassegnato con il numero 4 è consentita la realizzazione di 1.000 m2 di Slp incrementabile del 30% a seguito del perfezionamento della convenzione coinvolgente anche il mappale 5.103 da cedersi gratuitamente all'Amministrazione.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione urbanistica con atto in data 07 luglio 2006, n.ri 159.762/46.378 di Rep./Racc. del Notaio Jean-Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12 luglio 2006 al n. 8396, Serie 1T, e trascrit
Estremi delle convenzioni:	con la modifica della convenzione del 02 dicembre 2010 vengono modificati gli artt. 4-7-8-9-10-13-15 ed integrano l'art. 13 bis
Obblighi derivanti:	<p>con riguardo sia (i) al Lotto edificato sull'area di cui alla intera particella catastale 8797 del foglio 7 del competente Catasto fabbricati di Martinengo) del Piano Attuativo "EX ZANETTI", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto di compravendita, sia (ii) alla viabilità relativa all'intero Piano Attuativo "EX ZANETTI" (quindi, la viabilità relativa sia al Lotto in cui ricade l'unità immobiliare oggetto del presente atto sia ai Lotti rimanenti, edificati e/o da edificare), la "parte venditrice" si obbliga a condividere preventivamente con la "parte acquirente", e suoi successori od aventi causa a qualsivoglia titolo, eventuali varianti, intese come varianti urbanistico- edilizie e/o come varianti progettuali, che si rendessero necessarie sotto il profilo tecnico e, quindi, volte a mantenere e garantire l'impianto progettuale approvato nelle sue caratteristiche essenziali sotto i profili sia architettonico (con riguardo sia alle singole unità immobiliari che alle relative parti e servizi comuni), sia impiantistico, sia di finiture, nulla escluso; conseguentemente, ai suindicati fini e con i suddetti limiti, la "parte venditrice", previa condivisione e consenso scritto della "parte acquirente" e/o dei suoi aventi causa, potrà stipulare ogni eventuale convenzione modificativa delle "Convenzioni" sopra citate e/o presentare varianti edilizie; c.1.1) in tutti gli altri casi (diversi da quelli esplicitati al precedente capoverso c.1) e, quindi, con riferimento ai residui Lotti (diversi dal Lotto in cui ricade l'unità immobiliare oggetto del presente) ed ai relativi lavori ed opere (diversi dalla "viabilità", ai sensi di quanto sopra pattuito al precedente capoverso c.1), la "parte venditrice" si riserva le sole facoltà di richiedere al Comune di Martinengo eventuali varianti al Piano Attuativo "EX ZANETTI" e, quindi, di richiedere eventuali varianti, intese come urbanistico- edilizie e/o varianti progettuali, che si rendessero necessarie sotto il profilo tecnico e, quindi, volte a mantenere e garantire l'impianto progettuale attuale nelle sue caratteristiche essenziali sotto i profili sia architettonico (con riguardo sia alle singole unità immobiliari che alle relative parti e servizi comuni), sia impiantistico, sia di finiture, nulla escluso, potendo anche la "parte venditrice" stipulare ogni eventuale convenzione modificativa delle "Convenzioni" sopra citate e/o presentare varianti edilizie: il tutto, ai suindicati fini e con i suddetti limiti, senza necessità di richiedere consensi nè corrispondere indennizzi di sorta alla "parte acquirente" e/o suoi successori od aventi causa a qualsivoglia titolo;</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

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

Note: Viene riscontrata la conformità urbanistica

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3.  
sito in Via Maschere Bergamasche civ. 27/a**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nella zona nord, sulla parete perimetrale confinante con la p.lla 8797 sub 26 è presente un varco di collegamento; è stato tamponato il varco di accesso dalle scale esterne esclusive;

Regolarizzabili mediante: redazione DOCFA per variazione planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: redazione di nuova planimetria

Oneri di regolarizzazione	
oneri tecnici e tributi catastali	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Dal sopralluogo effettuato NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietari precedenti :**

OMISSIS dal 24/02/1993 al 15/11/2005. In forza di decreto di trasferimento.

Note:

il tutto integrato e rettificato con decreto Repertorio OMISSIS del 18.02.2008 di cui alla TRASCRIZIONE A FAVORE del 28.02.2008- Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS

OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

complesso industriale sito in Martinengo censito al Catasto Fabbricati al fg. 7 con la p.lla 1208 sub 1, con la precisazione che con atto in data 03.10.2008 ai n.ri 167.248/50.779 di rep./racc. del Notaio Jean Pierre Farhat, debitamente registrato e trascritto a Bergamo con nota in data 15.10.2008 ai n.ri 64.794/37.471, le parti hanno dato atto confermato e riconosciuto che per mero errore materiale era stata omessa nella descrizione degli immobili oggetto di vendita la porzione immobiliare sita in Martinengo censita a tale data al Catasto Terreni al fg. 9 con la p.lla 3432 di ettari 0.11.61

OMISSIS dal 17/12/2005 al 15/05/2007. In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

con tale atto la soc. "OMISSIS." ha ceduto in permuta alla soc. OMISSIS l'area urbana sita in Martinengo censita al Catasto Fabbricati al fg. 7 con la p.lla 1208 sub 702, mentre la soc. OMISSIS ha ceduto in permuta alla soc. "OMISSIS." la tettoia con area pertinenziale esclusiva censita a tale data al Catasto Fabbricati al fg. 8 con la p.lla 7373

OMISSIS dal 15/05/2007 al 18/02/2011. In forza di cambio di denominazione per fusione - a rogito di OMISSIS, in

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

Note:

la soc. "OMISSIS." con sede in Bergamo è stata fusa mediante incorporazione nella soc. OMISSIS con sede in Urgnano, mutando la propria denominazione nell'attuale OMISSIS

OMISSIS dal 02/12/2010 al 03/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

con il presente atto il Comune di Martinengo ha venduto alla soc. OMISSIS l'appezzamento di terreno sito in Martinengo censito al Catasto Terreni al fg. 9 con le p.lle 8025 di ettari 00.02.05, 8026 di ettari 00.00.05, 8027 di ettari 00.01.12, 8028 di ettari 00.00.05, 8029 di ettari 00.00.15, 8042 di ettari 00.01.30, 8043 di ettari 00.00.10 e 8044 di ettari 00.00.02 05

OMISSIS dal 18/02/2011 al 03/07/2012. In forza di COSTITUZIONE.

OMISSIS dal 03/07/2012 al 26/06/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

OMISSIS dal 26/06/2017 al 04/12/2017. In forza di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Proprietario attuale :**

OMISSIS dal 04/12/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: erogazione di mutuo per 48 rate trimestrali; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a Agenzia delle Entrate di Bergamo 1 in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 70.000.000,00;

Importo capitale: € 35.000.000,00;

Note:

La suddetta ipoteca è stata oggetto di annotamento per RIDUZIONE del 07/03/2012 R.G. OMISSIS/ R.P. OMISSIS FRAZIONAMENTO del 07/03/2012 R.G. OMISSIS - R.P. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario e di seguito atto di precetto per € 12.226.184,09 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3

**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:** B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3  
sito in Martinengo (BG), Via Maschere Bergamasche civ. 27/a

**Spese di gestione condominiale:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 25.144,00.

**Altre informazioni:****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locale commerciale in fase di costruzione	sup lorda di pavimento	496,00	0,50	248,00
scala esclusiva	sup lorda di pavimento	36,00	0,15	5,40
terrazza	sup lorda di pavimento	182,00	0,33	60,06
		<b>714,00</b>		<b>313,46</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 e terrazzi, 15% scale esclusive esterne, 50% per il locale commerciale in fase di costruzione.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile risulta comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero****Opponibilità ai terzi: NO**

Note:

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

Al fine di determinare il valore della piena proprietà dell'immobile sopra descritto, lo scrivente Esperto ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, della generica destinazione d'uso (sala polivalente), delle dimensioni, della mancanza di tutte le opere di finitura interne (compreso il completamento degli impianti tecnologici), del contesto in cui è inserito, dell'ambito urbanistico del vigente P.G.T., dello stato di conservazione. Alla luce di quanto sopra il tutto sarà determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente Esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni in riferimento agli standards riconosciuti a livello nazionale per la determinazione delle superfici, ai quali il valutatore ha fatto riferimento - norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011), nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni e valutazioni, lo scrivente Esperto ha stimato la superficie commerciale dell' immobile come sopra indicato, in € 150,00/mq

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo  
 Ufficio tecnico di Martinengo  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Agenzia del Territorio di Bergamo –

Listino dei Prezzi degli immobili di Bergamo, pubblicazione specializzata e patrocinata dalla Provincia, Camera di Commercio e Comune di Bergamo, dalla Regione Lombardia, dall'Università degli Studi di Bergamo.

## 12.3 Valutazione corpi:

**B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3.  
 Martinengo (BG), Via Maschere Bergamasche civ. 27/a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.019,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale commerciale in fase di costruzione	248,00	€ 150,00	€ 37.200,00
scala esclusiva	5,40	€ 150,00	€ 810,00
terrazza	60,06	€ 150,00	€ 9.009,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.019,00
Valore corpo			€ 47.019,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.019,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.019,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B- sala polivalente in corso di costruzione P.1° - F/3		313,46	€ 47.019,00	€ 47.019,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 25.144,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 19.375,00

Valore diritto e quota € 19.375,00

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 19.375,00

### 12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad I.V.A. con l'aliquota di legge, ad imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria al 3% (tre per cento) e ad imposta catastale all'1% (uno per cento).

#### **Allegati**

rilievo fotografico LOTTO 1 e 2  
visura catastale storica - planimetria catastale LOTTO 1 e 2  
pratiche edilizie LOTTO 1 e 2  
planimetria immobile LOTTO 1 e 2  
contratto d'affitto e proroga LOTTO 1  
identificativi catastali LOTTO 1 e 2  
dichiarazione di trasmissione perizia  
check list

27-01-2023

L'Esperto alla stima  
**Luciano Vigentini**