

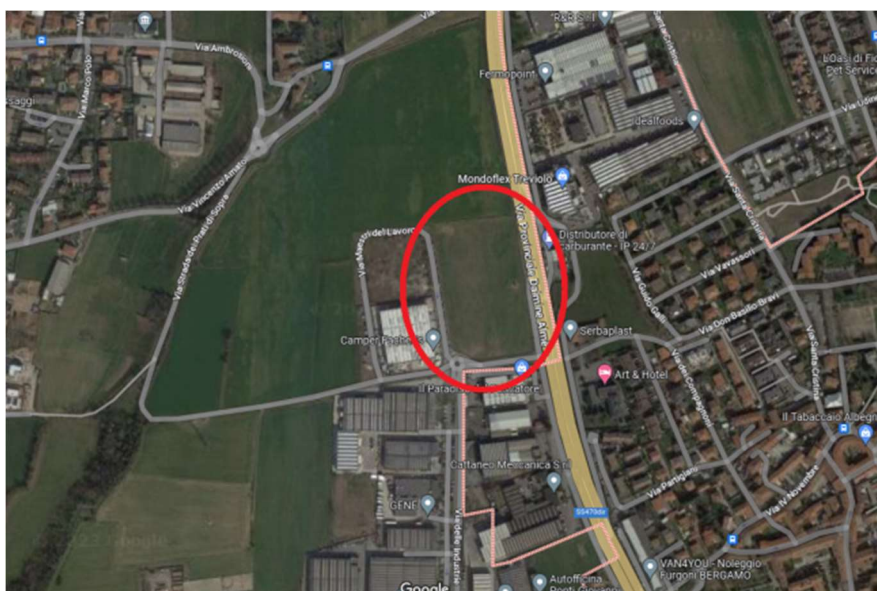
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 550/2022

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco  
**Codice fiscale:** DLGVCN62L30L4110  
**Studio in:** Via Guarneiro 14 - 20056 Trezzo sull'Adda  
**Telefono:** 02-90963566  
**Email:** vincenzo@studiodelgiacco.it  
**Pec:** delgiacco.6206@oamilano.it

Beni in **Treviolo (BG)**  
Località/Frazione **Treviolo**  
Via Maestri del Lavoro

## INDICE

### Lotto: 001 - Terreno edificabile

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Terreno edificabile.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	8
DESCRIZIONE GENERALE .....	8
Corpo: Terreno edificabile.....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	11
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	12
Corpo: Terreno edificabile.....	12
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	13
Corpo: Terreno edificabile.....	13
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	14
Corpo: Terreno edificabile.....	14
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	14
Corpo:.....	15
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	15
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	16
Corpo: Terreno edificabile.....	16
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	16
Corpo: Terreno edificabile.....	16
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	17
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	17
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	17
Criterio di stima .....	17
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 07-04-2023  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco  
**Data nomina:** 25-11-2022  
**Data giuramento:** 25-11-2022  
**Data sopralluogo:** 30-01-2023

**Cronologia operazioni peritali:** In data 30/01/2023 è stato effettuato il sopralluogo, oltre che dal sottoscritto, alla presenza della Dott.sa Chiara Margiotta in qualità di Custode Giudiziario, del rappresentante del Consorzio, del loro legale e del loro tecnico . A seguire richiesta CDU e accesso agli atti presso la P.A. per la verifica della documentazione di cui al piano attuativo ed al ufficio tributi per eventuali pendenze dell'esecutato.

Beni in **Treviolo (BG)**  
Località/Frazione **Treviolo**  
Via Maestri del Lavoro

## **Lotto: 001 - Terreno edificabile**

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

**Identificativo corpo: Terreno edificabile.**

**artigianale sito in Treviolo (BG) CAP: 24048 frazione: Treviolo, Via Maestri del Lavoro snc**

Note: Il terreno ha destinazione artigianale - commerciale oltre ad aree a standard (strade, parcheggi ed aree a verde)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3808, qualità Rel Acq Es, superficie catastale 20

Confini: mapp.3846-3809-3819

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3809, qualità Rel Acq Es, superficie catastale 10

Confini: mapp. 3808-3847-3817-3820

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3817, qualità Rel Acq Es, superficie catastale 30

Confini: mapp. 3809-3854-3942-3814

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3942, qualità Rel Acq Es, superficie catastale 250

Confini: mapp.3817-3850-3948-3946-3944-4091-3940-3774

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Prato Irriguo , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3819, qualità Prato Irriguo, superficie catastale 165, reddito dominicale: € 1.28, reddito agrario: € 1.24

Confini: mapp.3805-3808-3820-3934

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3820, qualità Prato Irriguo, superficie catastale 105, reddito dominicale: € 0.81, reddito agrario: € 0.79

Derivante da: mapp. 3819-3809-3814-3936

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3846, qualità Prato Irriguo, superficie catastale 210, reddito dominicale: € 1.52, reddito agrario: € 1.84

Derivante da: mapp. 3845-3848-3847-3808

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3847, qualità Sem Irr arb, superficie catastale 140, reddito dominicale: € 1.01, reddito agrario: € 1.23

Confini: mapp.3846-3849-3854-3809

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3848, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 45, reddito dominicale: € 0.33, reddito agrario: € 0.40

Confini: MAPP.3845-4030-3849-3846

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3849, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0.22, reddito agrario: € 0.26

Confini: mapp. 3848-4031-3855-3847

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3854, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 170, reddito dominicale: € 1.23, reddito agrario: € 1.49

Confini: mapp.3847-3855-3850-3817

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3855, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0.22, reddito agrario: € 0.26

Confini: mapp.3849-4032-3851-3854

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3774, qualità Prato Irriguo, classe 1, superficie catastale 670, reddito dominicale: € 5.19, reddito agrario: € 5.02

Confini: mapp.3814-3817-3774-3938

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3934, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 255, reddito dominicale: € 1.84, reddito agrario: € 2.24

Confini: mapp.3805-3820-3936-4078

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3936, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 165, reddito dominicale: € 1.19, reddito agrario: € 1.45

Confini: mapp.3934-3820-3938-4082

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3938, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 190, reddito dominicale: € 1.37, reddito agrario: € 1.67

Confini: mapp.3936-3814-3940-4085

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3940, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 865, reddito dominicale: € 6.25, reddito agrario: € 7.59

Confini: mapp.3938-3774-3942-40.88

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3944, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 1170, reddito dominicale: € 8.46, reddito agrario: € 10.27  
Confini: mapp.3942-3946-3945-4092

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3814, qualità Prato Irriguo, classe 1, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 1.01, reddito agrario: € 0.97  
Confini: mapp.3820-3817-3774-3938

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3850, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 2440, reddito dominicale: € 17.64, reddito agrario: € 21.42  
Confini: mapp.3854-3851-3950-3948-3942

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3851, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 360, reddito dominicale: € 2.60, reddito agrario: € 3.16  
Confini: mapp.3855-4033-3853-3850

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3946, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 4250, reddito dominicale: € 30.73, reddito agrario: € 37.31  
Confini: mapp.3942-3948-3947-3945-3944

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3948, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 410, reddito dominicale: € 2.96, reddito agrario: € 2.65  
Confini: mapp.3942-3850-3950-3949-3946

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3950, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 4470, reddito dominicale: € 30.01, reddito agrario: € 28.86  
Confini: mapp.3850-3853-3951-3948

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3853, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 715, reddito dominicale: € 4.80, reddito agrario: € 4.62  
Confini: mapp.3851-4034-3950

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 4082, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 65, reddito dominicale: € 0.47, reddito agrario: € 0.57  
Confini: mapp.4078-3936-4085-4081

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 4085, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 69, reddito dominicale: € 0.50, reddito agrario: € 0.51  
Confini: mapp.4082-3938-4088-4084

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 4088, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 307, reddito dominicale: € 2.22, reddito agrario: € 2.70  
Confini: mapp.4085-3940-4091-4087

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 4091, qualità Rel Acq Es, superficie catastale 32

Confini: mapp.4088-3942-4092-4090

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 4078, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 573, reddito dominicale: € 4.14, reddito agrario: € 5.03

Confini: mapp.3805-3845-4079

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 4080, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 71, reddito dominicale: € 0.51, reddito agrario: € 0.62

Confini: mapp.4078-4081-4083-3805

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 4083, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 61, reddito dominicale: € 0.44, reddito agrario: € 0.54

Confini: mapp.4080-4084-4086-3805

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 4086, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 232, reddito dominicale: € 1.68, reddito agrario: € 2.04

Confini: mapp.4083-4087-4089

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 4092, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 7508, reddito dominicale: € 54.29, reddito agrario: € 65.92

Confini: mapp.4089-40604093-4061-3945-3944-4091

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3947, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 510, reddito dominicale: € 3.69, reddito agrario: € 4.48

Confini: mapp.3946-3949-3945

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3945, qualità Sem Irr arb, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0.22, reddito agrario: € 0.26

Confini: mapp.3944-3947-4092

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3949, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 70, reddito dominicale: € 0.51, reddito agrario: € 0.45

Confini: mapp.3948-3951-3947

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 3951, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1150, reddito dominicale: € 7.72, reddito agrario: € 7.42

Confini: mapp.3950-3853-3949

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Treviolo, foglio 9, particella 4089, qualità Rel Acq Es, superficie catastale 41

Confini: mapp.4086-4090-4092

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 4060, subalterno 1, indirizzo Via Maestri del Lavoro, piano T, comune Treviolo, categoria D/1, rendita € 190

Confini: mapp.4092 fg.9

Note: Trattasi di cabina Enel

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 4060, subalterno 2, indirizzo Via Maestri del Lavoro, piano T, comune Treviolo, categoria D/1, rendita € 320

Confini: mapp.4092 fg.9

Note: Trattasi di cabina Enel

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

Nell'atto di pignoramento sono stati indicati anche immobili già venduti a terzi alla data del pignoramento. specificatamente i seguenti immobili; Immobile n.3 - fg.2 mapp.4061 Sub.2 Immobile n.4 - fg.2 mapp.4061 Sub.3 Immobile n.5 - fg.2 mapp.4061 Sub.4 Immobile n.6 - fg.2 mapp.4061 Sub.7 Immobile n.7 - fg.2 mapp.4061 Sub.9 Immobile n.8 - fg.2 mapp.4061 Sub.11 Immobile n.36 - fg.2 mapp.4079 Immobile n.38 - fg.2 mapp.4081 Immobile n.41 - fg.2 mapp.4084 Immobile n.44 - fg.2 mapp.4087 Immobile n.47 - fg.2 mapp.4093 Immobile n.53 - fg.2 mapp.4090 si rimanda nel merito agli atti di compravendita allegati.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di terreno edificabile artigianale-commerciale facente parte di piano attuativo convenzionato con atto rogato dal dott. F. Calarco in data 22/12/2010 rep. 43535/11335 registrato a Bergamo 1 il 05/11/2001 al n 264 serie 1T. Nel merito il PL è stato realizzato in parte resta da edificare l'area oggetto della presente perizia identificato alla lettera A e B. Il Lotto C è stato ceduto, è proprietà di terzi, ed interamente edificato. Il lotto D è stato anch'esso ceduto a terzi ma attualmente identificato nella variante al progetto delle opere di urbanizzazione quale "massicciata" non è tutt'ora edificato. Preciso altresì che le opere di urbanizzazione sono state realizzate in parte, dovranno essere ultimate come da progetto in atti. In analogia con riferimento allo standard qualitativo di cui alla Convenzione in atti.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** artigianale 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:** aeroportuali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** strada provinciale SS470 0, Casello Autostradale di Dalmine 4 km, Aeroporto di Orio al Serio 12 Km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **artigianale** di cui al corpo **Terreno edificabile**

Trattasi di area edificabile posta all'interno di più vasto comparto disciplinato da piano attuativo, vedi convenzione in atti, il comparto è costituito da n 4 lotti identificati alle lettere A,B,C e D. Il lotto oggetto della presente perizia è identificato alle lettere A e B, il lotto C risulta di proprietà di terzi ed interamente edificato, il Lotto D, anch'esso di proprietà di terzi da edificare, specificatamente oggetto del presente giudizio peritale risultano;

- n.1 terreno edificabile identificato ai Lotti A e B;

- aree a standard (strade, parcheggi ed aree verdi) in parte già realizzate e collaudate in parte da ultimare contestualmente all'edificazione del Lotto A e B predetto;

- cabina Enel.



Il terreno edificabile in questione ha destinazione artigianale-commerciale. come predetto è parte di più vasto comparto soggetto a Piano Attuativo rogato come già indicato dal dott. F. Calarco in data 22/12/2010 al n 43535/11335 di rep. .

Il terreno si presenta libero e pianeggiante a confinante a Nord con altra proprietà, ad Est con la S.S.470 Villa d'Almè-Dalmine, a Sud con la Via delle Industrie ed a Ovest Maestri del Lavoro.

Le opere di urbanizzazioni previste nella Convenzione sono già state in buona parte realizzate e collaudate dalla PA. Le aree a standard, vista la convezione con il comune di Treviolo, resteranno in carico alla proprietà ad esclusione delle aree ricadenti sulla Via delle Industrie che dovranno essere cedute al Comune di Treviolo, si rimanda nel merito all'elaborato grafico allegato ed in atti. Pertanto dovranno essere completate le opere di urbanizzazione in capo al Lotto A e B, oggetto della presente perizia e realizzato lo standard qualitativo attualmente in capo al consorzio, infatti negli atti di compravendita è espressamente specificato che gli obblighi di cui alla Convenzione sono in capo al Consorzio.

La cabina Enel è già conclusa e in funzione a servizio del lotti già edificati. Vedi nel merito elaborato grafico allegato - planimetria generale -

Come evidenziato in seguito il Lotto C e D non sono più in proprietà al OMISSIS.

Superficie complessiva di circa mq **29.744,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

**Stato di manutenzione generale:** buono

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	relativamente alle opere di urbanizzazione
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	relativamente alle opere di urbanizzazione e limitatamente alla rete di distribuzione
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: PdC n.2 del 08/02/2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione Opere di Urbanizzazione Primaria

Oggetto: nuova costruzione

**Numero pratica: PdC n.10 del 26/06/2012**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione Cabina Elettrica

Oggetto: nuova costruzione

**Numero pratica: DIA n.45 del 06/08/2012**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Variante al PdC n.10 del 26/06/2012 (variante alla realizzazione cabina elettrica)  
Oggetto: variante

**Numero pratica: PdC n.23 del 21/12/2012**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primarie in Variante  
Oggetto: variante

**Numero pratica: PdC n.13 del 08/04/2013**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Realizzazione dell'area raccolta rifiuti per lotti C e D  
Oggetto: nuova costruzione

**Numero pratica: PdC n.22 del 19/12/2012**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Realizzazione di nuovo collettore fognario 1 stralcio e 2 stralcio  
Oggetto: nuova costruzione

**Numero pratica: PdC n.20 del 08/04/2013**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Realizzazione collettore fognario 1 stralcio in variante  
Oggetto: variante

**Numero pratica: PdC n.24 del 14/09/2015**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Realizzazione collettore fognario 2 stralcio As Build  
Oggetto: nuova costruzione

**Numero pratica: PdC N.14 del 25/05/2017**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Realizzazione Opere di Urbanizzazione Primaria in Variante  
Oggetto: variante

**Numero pratica: SCIA n.25 del 13/07/2017**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primarie in Variante  
Oggetto: variante

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno edificabile.**

**artigianale sito in Treviolo (BG) CAP: 24048 frazione: Treviolo, Via Maestri del Lavoro snc**

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

Note: la situazione attuale è conforme alla variante delle opere di urbanizzazione in atti ed allegata, nel merito preciso che il Lotto A e B risulta perimetrato nel suo insieme, nella variante predetta non sono indicate le opere

di urbanizzazione specifiche che andranno rappresentate ed approvate dalla PA mediante la redazione di una nuova variante da inoltrare contestualmente al progetto di edificazione del Lotto.

Note generali: I titoli edilizi sono riferiti alle opere di Urbanizzazione Primaria a servizio dei lotti C e D, andranno completate con l'edificazione del Lotto A e B oggetto della presente perizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: Terreno edificabile.

artigianale sito in Treviolo (BG) CAP: 24048 frazione: Treviolo, Via Maestri del Lavoro snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N.34 del28/09/2019
Zona omogenea:	Zona P2 -Piani attuativi produttivi commerciali in corso(art.13)
Norme tecniche di attuazione:	come già richiamato l'intervento è disciplinato dalla Convenzione in atti, nel merito prevede la realizzazione di una SLP complessiva pari a 33.186,89 suddivisa come segue; mq 9.512,75 relativamente al Lotto A e per pari superficie relativamente al Lotto B per complessivi mq 19.025,50 da realizzare sul lotto oggetto della presente procedura. mq 4.143,44 ancora da edificare sul Lotto D ceduto a terzi e non oggetto della presente procedura, vedi atti di compravendita allegati mq 4.156,89 edificati sul Lotto C e ceduti a terzi e non oggetto della presente procedura, vedi atti di compravendita allegati oltre a mq 5.861,06 da edificare a quota impalcato suddivisi fra i predetti Lotti C e D ceduti a terzi e non oggetto della presente procedura.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica di trasformazione per funzioni produttive del PGT denominato "ATP1"
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 22/12/2010 Notaio Filippo Calarco Rep. n.43535 Racc. n.11335
Obblighi derivanti:	Realizzazione standard urbanistici primari e standard qualitativi. relativamente alle opere di urbanizzazione sono state eseguite in parte, specificatamente; a fronte di un importo complessivo di progetto pari ad € 2.996.449,24 realizzate per un importo pari ad € 2.746.729,24, restano in capo al Lotto A e B le opere di urbanizzazione di cui al progetto in atti e comunque eventualmente da definire con la PA nel corso della realizzazione del lotto in questione.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Ultimazione delle opere urbanizzazione e standard qualitativo nel rispetto della convenzione in atti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi convenzione in atti
Rapporto di copertura:	vedi convenzione in atti
Altezza massima ammessa:	12,50m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	19025,50mq di SLP
Altro:	si ribadisce che in capo al lotto A e B sono in carico gli obblighi derivanti dalla convenzione in atti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: come già più volte richiamato andranno completate ed ultimate le opere di cui agli obblighi convenzionali

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Terreno edificabile.**

**artigianale sito in Treviolo (BG) CAP: 24048 frazione: Treviolo, Via Maestri del Lavoro snc**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al 06/06/1998. 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: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 4092-3946-3947 fg.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 18/06/2014.** In forza di atto di assegnazione.

Note: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 3808-3809-3817-3942-4089-4091 fg.9 Al OMISSIS i beni sono pervenuti con titoli anteriori al 01/01/1973

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/03/1994 al 25/01/2007. 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: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 3819-3820-3846-3847-3848-3849-3854-3855-4085-4078-4080-4083-3936-3938-3814-3851-4082 fg.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/03/1994 al 22/03/2007. 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: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 3774-3951-4085-4086-3945-3949-3944-3940-3850-3948-3950-3853 fg.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/02/1995 al 25/01/2007. 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: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 3819-3820-3846-3847-3848-3849-3854-3855-4085-4078-4080-4083-3936-3938-3814-3851-4082 fg.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/02/1995 al 22/03/2007. 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: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 3774-3951-4085-4086-3945-3949-3944-3940-3850-3948-3950-3853 fg.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 25/01/2007.** 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: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 3819-3820-3846-3847-3848-3849-3854-3855-4085-4078-4080-4083-3936-3938-3814-3851-4082 fg.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/06/1996 al 22/03/2007. 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: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 3819-3820-3846-3847-3848-3849-3854-3855-4085-4078-4080-4083-3936-3938-3814-3851-4082 fg.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/06/1998 al 29/12/2006. 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: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 4092-3946-3947 fg.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 4092-3946-3947 fg.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/01/2007 al 22/03/2007. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 3819-3820-3846-3847-3848-3849-3854-3855-4085-4078-4080-4083-3936-3938-3814-3851-4082 fg.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/01/2007 al 17/04/2008. 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: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 3819-3820-3846-3847-3848-3849-3854-3855-4085-4078-4080-4083-3936-3938-3814-3851-4082 fg.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 3774-3951-4085-4086-3945-3949-3944-3940-3850-3948-3950-3853 fg.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 3819-3820-3846-3847-3848-3849-3854-3855-4085-4078-4080-4083-3936-3938-3814-3851-4082 fg.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/06/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il presente atto è relativo alla compravendita dei mapp. 3808-3809-3817-3942-4089-4091 fg.9

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/10/2022 ai nn. OMISSIS; VERBALE N°DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 20/09/2022 NUMERO DI REPERTORIO 7231 EMESSO DA UFFICIO GIUD. TRIBUNALE DI BERGAMO.

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; A rogito di OMISSIS in data 24/12/2010 ai nn. OMISSIS; Note: IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DI OMISSIS- ISCRIZIONE n° 1120/191 DEL 07/01/2011.

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; A rogito di OMISSIS in data 24/12/2020 ai nn. OMISSIS; Note: IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DI OMISSIS SPA ISCRIZIONE N° 1120/192 DEL 07/01/2011.

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; A rogito di OMISSIS in data 25/06/2013 ai nn. OMISSIS; Note: ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DI OMISSIS ISCRIZIONE NN 29187/4682.

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; A rogito di OMISSIS in data 25/06/2013 ai nn. OMISSIS; Note: IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DI OMISSIS ISCRIZIONE NN. 29187/4683 DEL 16/07/2013 .

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; A rogito di OMISSIS in data 13/11/2014 ai nn. OMISSIS; Note: ISCRIZIONE IPO-TECA VOLONTARIA A FAVORE DI OMISSIS BANCO DI OMISSIS ISCRIZIONE NN. 41375/6838 DEL 13/11/2014.

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2017 ai nn. OMISSIS; Note: IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DI OMISSIS ISCRIZIONE NN 58422/10288 DEL 27/12/2017.

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2017 ai nn. OMISSIS; Note: ISCRIZIONE IPO-TECA VOLONTARIA A FAVORE BANCA DI OMISSIS ISCRIZIONE NN.58422/10289 DEL 27/12/2017.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2017 ai nn. OMISSIS; Note: ISCRIZIONE IPO-TECA VOLONTARIA A FAVORE DI OMISSIS ISCRIZIONE NN. 58423/10290.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2017 ai nn. OMISSIS; Note: ISCRIZIONE IPO-TECA VOLONTARIA OMISSIS ISCRIZIONE NN.58423/10291 DEL 27/12/2017.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno edificabile

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Terreno edificabile

**artigianale sito in , Via Maestri del Lavoro snc**

si precisa che i beni di cui all'atto di pignoramento sono stati in parte ceduti a terzi con atti di compravendita che si allegato, atti precedenti al pignoramento, specificatamente; capannoni industriali edificato sul lotto C ed area, massicciata, relativa al Lotto D.

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Sulla base dell'indagine effettuata presso la PA, l'esecutato deve corrispondere alla stessa un importo pari ad circa € 282.860,40 per tasse ed IMU scadute e riferite al periodo dal 2018 al 31/12/2022 compresi, tale importo è indicativo e si riferisce alle rispettive schede di annualità contribuyente forniteci dalla PA, l'importo varia giornalmente causa l'aggiornamento della quota interessi. Inoltre dovranno essere completate le opere di urbanizzazione e lo standard qualitativo da ultimare/completare nel rispetto della Convenzione in atti e/o da ridefinire con la PA per un importo pari ad € 740.000,00

**Altre informazioni:**

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** come predetto rimarranno in proprietà all'aggiudicatario le spese di manutenzione delle opere di urbanizzazione in proprietà per la quota millesimale che dovrà essere definita al completamento delle stesse a seguito dell'edificazione del Lotto A e B, oltre alle spese per il completamento delle predette opere che devono essere ancora realizzate.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Terreno edificabile

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le consistenze sono state dedotte dalla documentazione in atti. Sul lotto A - B insistono aree a standard quali strade, parcheggi e verde ancora da realizzare. Negli atti di compravendita allegati il consorzio manleva gli acquirenti dagli obblighi convenzionali derivanti dal completamento delle opere di urbanizzazione, standard qualitativo, e quant'altro previsto nella Convenzione, obblighi che pertanto saranno in capo all'aggiudicatario sino all'avvenuto



completamento del piano attuativo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
lotto A - B	sup reale lorda	19.025,00	1,00	19.025,00
Standard Urbanistici (valorizzati al costo parametrato sul realizzato) compreso cabina Enel	sup reale lorda	10.719,00	1,00	10.719,00
		<b>29.744,00</b>		<b>29.744,00</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

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello della comparazione con altri immobili con medesime caratteristiche.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Treviolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Terreno edificabile. artigianale  
Treviolo (BG), Via Maestri del Lavoro**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.623.704,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
lotto A - B	19.025,00	€ 100,00	€ 1.902.500,00
Standard Urbanistici (valorizzati al costo parametrato sul realizzato) compreso cabina Enel	10.719,00	€ 256,00	€ 2.744.064,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.646.564,00

obblighi convenzionali residui ed imposte inevase detrazione di € 1022860.00	€ -1.022.860,00
Valore corpo	€ 3.623.704,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.623.704,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.623.704,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno edificabile	artigianale	29.744,00	€ 3.623.704,00	€ 3.623.704,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 362.370,40
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 3.261.333,60
Valore diritto e quota	€ 3.261.333,60

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 3.261.333,60</b>
---	-----------------------

**Allegati**

convenzione  
 elaborato grafico  
 PdC in variante opere di urbanizzazione  
 Schede contribuente rilasciate dalla PA arretrati IMU  
 Certificato di destinazione urbanistica

04-04-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Vincenzo Del Giacco**