

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 721/2019

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani
Codice fiscale: CLPRRT65E26L400A
Studio in: Viale Vittorio Emanuele II 107 - 24053 Brignano Gera D'Adda
Telefono: 0363-815859
Fax: 0363-815859
Email: tekne2000.roberto@gmail.com
Pec: roberto.colpani@archiworldpec.it

Beni in **Gorlago (BG)**
Località/Frazione **Contrada Borghetto**
Lottizzazione di via A.Volta

INDICE**Lotto: 001 - P.I.I. Alessandro Volta**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Comparti CDF - E - G	5
Corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Comparti CDF - E - G	8
Corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Comparti CDF - E - G	11
Corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: Comparti CDF - E - G	12
Corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: Comparti CDF - E - G	13
Corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: Comparti CDF - E - G	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: Comparti CDF - E - G	14
Corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Comparti CDF - E - G	14
Corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: Comparti CDF - E - G	15
Corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia	15

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adegamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani

Beni in **Gorlago (BG)**
Località/Frazione **Contrada Borghetto**
Lottizzazione di via A.Volta

Lotto: 001 - P.I.I. Alessandro Volta

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Comparti CDF - E - G.

sito in frazione: Contrada Borghetto, Lottizzazione di via A.Volta

Note: La maggior parte del comparto è composto da aree libere indicate nel PII con la lettera "F" e "G" vi sono poi tre edifici uno indicato con la lettera "C" (ex sala quadri), uno con la lettera "D" (ex sala grù) ed uno con la lettera "E" (ex deposito) Vi sono infine due piccolissime particelle la 4811 e 4817. Nel comparto "F" vi erano altri edifici che sono già stati demoliti. Ciò è riscontrabile nella tav. 2 del P.I.I. ma anche dalla vista aerea di Google o recandosi sul posto. Sia nel colloquio con i tecnici del comune che in convenzione o nel certificato di destinazione urbanistica non si è fatto cenno alla necessità di intervenire presso l'area con un intervento di bonifica. Pertanto questa ipotesi non viene considerata nella perizia. Qualora gli interessati volessero avere maggiori informazioni potranno interpellare i tecnici comunali.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Immobiliare OMISSIS con sede in OMISSIS (BG), cod. fisc. OMISSIS, foglio 6, particella 340, subalterno 702, indirizzo via Roma, 71, piano T-1-2, comune Gorlago, categoria C/2, classe 1, consistenza 915, superficie 1967, rendita € 1.701,20

Derivante da: Atto di compravendita Notaio OMISSIS in data 30/01/2008 rep. 17090/4719 trascritto il 12/02/2008 ai n.ri 10381/6724

Confini: nord particella 4818 e strada via don Luigi Merelli , sud via A. Volta e via Roma, Est via Merelli, Ovest via A.Volta

Note: La particella 340 indicata nell'atto di pignoramento al catasto terreni foglio 9 come ente urbano è priva di ditta catastale. facendo una verifica presso il catasto fabbricati si è riscontrato che tale particella è stata soppressa e si rimanda alla particella 340 sub 702 la cui scheda identifica gli immobili esistenti denominati "ex sala quadri" e "ex sala grù" ai quali è collegata tutta l'area indicata in mappa col n° 340 come cortile esclusivo (vedi scheda catastale allegata)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. con sede in OMISSIS (BG), cod. fisc. OMISSIS , sezione censuaria Gorlago, foglio 9, particella 4818, classe Semin. Arboreo, superficie catastale are 05.76, reddito dominicale: € 2,23, reddito agrario: € 2,68

Derivante da: Atto di compravendita Notaio OMISSIS in data 30/01/2008 rep. 17090/4719 trascritto il 12/02/2008 ai n.ri 10381/6724

Confini: nord via Don Luigi Merelli, sud ed est particella 340 (340 sub 702), ovest via A. Volat

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. con sede in OMISSIS (BG), cod. fisc. OMISSIS , sezione censuaria Gorlago, foglio 9, particella 4817, classe Semin. Arboreo 3, superficie catastale are 00.24, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,11

Derivante da: Atto di compravendita Notaio OMISSIS in data 30/01/2008 rep. 17090/4719 trascritto il 12/02/2008 ai n.ri 10381/6724

Confini: Su tutti i lati via Don Luigi Merelli

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. con sede in OMISSIS (BG), cod. fisc. OMISSIS, foglio 6, particella 4811, indirizzo via Roma, 71, piano T, comune Gorlago, categoria F/1 area urbana, consistenza 10 mq

Derivante da: Atto di compravendita Notaio OMISSIS in data 30/01/2008 rep. 17090/4719 trascritto il 12/02/2008 ai n.ri 10381/6724

Confini: nord ed est con particella 4829, sud e ovest con vai don Luigi Merelli

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. con sede in OMISSIS (BG), cod. fisc. OMISSIS, foglio 6, particella 4913, indirizzo via Roma, 71, piano T, comune Gorlago, categoria F/1 area urbana, consistenza 2.057 mq

Derivante da: Atto di compravendita Notaio OMISSIS in data 30/01/2008 rep. 17090/4719 trascritto il 12/02/2008 ai n.ri 10381/6724

Confini: nord, sud e ovest con particella 4839, est con particella 4841

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. con sede in OMISSIS (BG), cod. fisc. OMISSIS , sezione censuaria Gorlago, foglio 9, particella 4826, classe Semin. Arboreo 3, superficie catastale are 00.70, reddito dominicale: € 0,27, reddito agrario: € 0,33

Derivante da: Atto di compravendita Notaio OMISSIS in data 30/01/2008 rep. 17090/4719 trascritto il 12/02/2008 ai n.ri 10381/6724

Confini: nord ovest con particella 4825, sud con particella 1252, est con particella 4911

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. con sede in OMISSIS (BG), cod. fisc. OMISSIS , sezione censuaria Gorlago, foglio 9, particella 4832, classe Semin. Arboreo 2, superficie catastale are 43.90, reddito dominicale: € 21,54, reddito agrario: € 22,67

Derivante da: Atto di compravendita Notaio OMISSIS in data 30/01/2008 rep. 17090/4719 trascritto il 12/02/2008 ai n.ri 10381/6724

Confini: nord ovest con particella 4833, sud con particelle 4911 e 1163

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. con sede in OMISSIS (BG), cod. fisc. OMISSIS , sezione censuaria Gorlago, foglio 9, particella 4911, classe Semin. Arboreo 3, superficie catastale are 22.85, reddito dominicale: € 8,85, reddito agrario: € 10,62

Derivante da: Atto di compravendita Notaio OMISSIS in data 30/01/2008 rep. 17090/4719 trascritto il 12/02/2008 ai n.ri 10381/6724

Confini: nord con particella 4832, sud con particella 1252, est con particella 1163, ovest con particelle 4826 e 4797

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

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

Identificativo corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia.

vincolato a standard sito in frazione: Contrada Borghetto, Lottizzazione di via A.Volta

Note: Trattasi dei mappali n° 4838 - 4841 e 4829. A seguito delle verifiche mi risulta che, i primi due mappali sono standard urbanistici già ceduti al comune di Gorlago mentre il terzo è giardino di pertinenza d'una palazzina di altra proprietà diversa dalla Immobiliare OMISSIS. (vedi "relazione inerente i mappali da escludere" allegata).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di Gorlago con sede in Gorlago (BG) cod. fisc. 00251880167 Proprietà 1/1, foglio 6, particella 4839, indirizzo via Roma, 71, piano T, comune Gorlago, categoria Area Urbana, consistenza

4.310,00

Derivante da: Atto di Identificazione Catastale Notaio OMISSIS rep. 34256/15863 del 26/07/2010 Trascritto in data 06/08/2010 - R.P. 26071 - R.G. 45064

Confini: a partire dal nord in senso orario confina con : mappali n° 5231 - 4841 - 4913 - via Roma - mapp.li 340 - 4818 - 4816

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di Gorlago con sede in Gorlago (BG) cod. fisc. 00251880167 Proprietà 1/1, foglio 6, particella 4841, indirizzo via Roma, 71, piano T, comune Gorlago, categoria Area urbana, consistenza 1.463,00 mq

Derivante da: Atto di Identificazione Catastale Notaio OMISSIS rep. 34256/15863 del 26/07/2010 Trascritto in data 06/08/2010 - R.P. 26071 - R.G. 45064

Confini: a partire dal nord in senso orario confina con : mappali n° 5231 - 4824 - 4842 - 4214 - via Roma - mapp.li 4839 - 4913

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. con sede in OMISSIS (BG), cod. fisc. OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 6, particella 4829, indirizzo via Roma, 71, piano T, comune Gorlago, categoria area urbana (F!), consistenza 196 mq

Derivante da: Variazione del 06/07/2010 prot. n. BG 0220009 in atti dal 06/07/2010 Registrazione ; DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE 8n. 16428.1/2010)

Confini: a partire dal nord in senso orario confina con : mappali n° 4844 - 1198 - via Roma - mapp.li 4843 - 4811

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

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento divergono da quanto verificato

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi d'una lottizzazione composta da aree libere edificabili, da alcuni edifici che possono essere demoliti o devono essere recuperati, da un'area commerciale già ceduta e completata, da aree ad uso pubblico adibite a centro raccolta rifiuti, a magazzino comunale, a rotatoria, a strade, parcheggi e parco. Tutta l'area è stata oggetto del Piano Integrato di Intervento denominato "Alessandro Volta" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30 ottobre 2009 e convenzionato con atto di rep. n. 33148 del Notaio OMISSIS stipulato il 14/04/2010. Attualmente tale programma è scaduto le opere private non sono state nemmeno avviate, mentre quelle di urbanizzazione previste nel programma sono in gran parte realizzate ma non completate in ogni sua parte. Come previsto nell'art. 30 del Piano delle Regole l'intervento può essere ripreso tramite permesso di costruire convenzionato nel quale vengono conservati i parametri urbanistici di riferimento precedentemente approvati previo completamento delle opere di urbanizzazione mancanti. Le aree oggetto di stima possono essere raggruppate in tre principali comparti - comparto CDF - comparto E - Comparto G Parte delle aree sono interessate da "Fronti urbani da valorizzare" o sono interessate da "linee elettriche" (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi da completare.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: asino nido aziendale, scuola infanzia Parrocchiale, Scuola Primaria, Parrocchia San Pancrazio con Oratorio San Giovanni, Palestra comunale, Nuovo campo sportivo, centro culturale biblioteca civica

Caratteristiche zone limitrofe: Aree libere, agglomerati residenziali, Stazione Elettrica Terna

Importanti centri limitrofi: Paese collocato a 13 Km da Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Parte antica del Borghetto e del Castello .

Principali collegamenti pubblici: Autostr. A4 casello Seriate km 11 circa 15 minuti , SS671 in prossimità lottizz. conduce a BG , Aeroporto Orio al Serio circa 15 Km tramite SS671

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Comparti CDF - E - G**

Trattasi di area dismessa oggetto di un Programma Integrato di Intervento denominato Alessandro Volta approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2009 convenzionato con atto di rep. n. 33148 Notaio OMISSIS stipulato in data 14/04/2010. Attualmente il Programma è scaduto ma è possibile riattivare il tutto tramite permesso di costruire convenzionato.

Tranne le due piccole aree numero 4817 e 4811 le restanti aree possono essere raggruppate in tre principali comparti, comparto CDF, comparto E e comparto G.

Nel comparto C-D-F troviamo le particelle 340 - 340 sub 702 e 4818. L'area è composta per la maggior parte dal comparto "F" una grande area edificabile libera con destinazione d'uso residenziale. Nel comparto "C" (traslazione volumetrica esistente) vi troviamo la palazzina "ex sala quadri". Qui è consentita la ristrutturazione del volume esistente oppure è possibile prevedere la demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione di un nuovo immobile con la possibilità di accorparlo fisicamente ai manufatti previsti nell'area residenziale adiacente (comparto F). Nel comparto "D" (mantenimento stato di fatto) vi troviamo l'edificio "ex sala grù". come riportato nella tav. 05 allegata al PII tale edificio deve essere mantenuto e ristrutturato. In tale raggruppamento andrò ad inserire altre due piccole particelle la 4817 e la 4811 che si trovano rispettivamente al centro dello svincolo stradale tra via don Luigi Merelli e la strada provinciale SP89 e sul ciglio della nuova strada di lottizzazione da completare in prossimità di via Roma. Nel comparto "E" abbiamo la particella 4913. Su di essa si trova un capannone dismesso "ex deposito" e come per il comparto "D" anche per questo edificio nel PII è previsto il mantenimento dello stato di fatto con destinazione terziario/commerciale. Purtroppo l'immobile è in stato di degrado. Nel comparto "G" composto dalle aree denominate "G1" e "G2" vi troviamo le particelle 4826, 4832, 4911. Trattasi di area edificabile libera con destinazione d'uso residenziale.

Superficie complessiva di circa mq **18.617,00**

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di aree dismesse, nel comparto "F" vi erano degli edifici che sono già stati demoliti questo è riscontrabile in loco ma si vede bene anche con viste da GOOGLE MAPS







Descrizione: **vincolato a standard** di cui al corpo **Mappali Esclusi dalla Perizia**

Particelle 4839 e 4841, strada di lottizzazione denominata via don Luigi Merelli e porzione di parco (standard a verde)
Particella 4829, giardino di pertinenza utilizzato dai residenti della palazzina collocata sul mappale 1198 confinante





3. PRATICHE EDILIZIE

sito in frazione: **Contrada Borghetto, Lottizzazione di via A.Volta**

Numero pratica: Delibera di Consiglio Comunale n° 54

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Programma Integrato di Intervento

Per lavori: P.A. in variante al PRG

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Programma integrato di Intervento denominato "Alessandro Volta" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2009 e convenzionato con atto di rep. 33148 notaio dott. OMISSIS, stipulato il 14/04/2010. P.I.I. scaduto, per riprendere si dovrà procedere con Permesso di Costruire Convenzionato previo completamento delle opere di urbanizzazione approvate e convenzionate.

Dati precedenti relativi ai corpi: Comparti CDF - E - G

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Comparti CDF - E - G.

sito in frazione: **Contrada Borghetto, Lottizzazione di via A.Volta**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si tratta di irregolarità ma di costi da sostenere per completare le opere di urbanizzazione mancanti approvate e convenzionate con il P.I.I. Si allega il doc. dell'ing Fratelli che definisce il costo in € 574.544,33

Regolarizzabili mediante: Realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedi Stima asseverata Ing. Fratelli, allegata

Oneri di regolarizzazione	
Opere di urbanizzazione mancanti	€ 574.544,33
Totale oneri: € 574.544,33	

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

Note: L'intervento sino ad ora ha riguardato il solo Programma Integrato di Intervento, non sono state richieste autorizzazioni per procedere con la realizzazione dei singoli interventi specifici.

Identificativo corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia.

vincolato a standard sito in frazione: Contrada Borghetto, Lottizzazione di via A.Volta

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

Note: L'intervento sino ad ora ha riguardato il solo Programma Integrato di Intervento, i mappali 4839 e 4841 ad oggi sono la strada di lottizzazione via don Luigi Merelli con annesso parcheggio ed una porzione del parco. Entrambe cedute al Comune. La particella 4829 mi risulta essere di pertinenza della palazzina posta sul mappale 1198 confinante. Non è stata protocollata alcuna richiesta per alcun tipo di autorizzazione edile.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Comparti CDF - E - G.

sito in frazione: Contrada Borghetto, Lottizzazione di via A.Volta

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 43 del 20/10/2012, vigente dal 24/04/2013 - Atto di rettifica al PGT con delibera n°3 del 11/03/2021 vigente dal 26/05/2021
Zona omogenea:	Programma Integrato di Intervento - Le particelle che non rientrano nel P.I.I. fanno parte del tessuto urbano da consolidare "Ambito RES 5" contrada Borghetto
Norme tecniche di attuazione:	NTA Piano delle Regole - vedi Certificato di Destinazione d'Uso e documentazione comunale allegata.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Intervento sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato
Estremi delle convenzioni:	Riprendere i parametri previsti nell'atto di Convenzione rep.33148 del 14/04/2010
Obblighi derivanti:	L'area è stata oggetto di Programma Integrato di Intervento denominato "Alessandro Volta" e convenzionato con la convenzione di cui sopra. Come riportato nell'art. 30 delle NTA Piano delle Regole nel proseguo si devono riprendere i parametri previsti nella convenzione approvata e si devono completare le urbanizzazioni previste.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	I mappali 340,4913 sono interessati da "Fronti urbani da valorizzare". Dal punto di vista geologico i mappali sono compresi nella classe 2b-fattibilità con modeste limitazioni di carattere idrogeologico. Parte delle aree sono interessate da linee elettriche. E' consentita l'installazione di impianti di telecomunicazione e radiotelevisione. Vedi Certificazione di Destinazione d'Uso allegato.

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

Identificativo corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia.

vincolato a standard sito in frazione: Contrada Borghetto, Lottizzazione di via A.Volta

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 43 del 20/10/2012, vigente dal 24/04/2013 - Atto di rettifica al PGT con delibera n°3 del 11/03/2021 vigente dal 26/05/2021
Zona omogenea:	Programma Integrato di Intervento - Le particelle che non rientrano nel P.I.I. fanno parte del tessuto urbano da consolidare
Norme tecniche di attuazione:	NTA Piano delle Regole - vedi Certificato di Destinazione d'Uso e doc-

umentazione comunale allegata.

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

Note: Dal punto divista urbanistico sono conformi, mi risultano assegnati ad altri soggetti

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Comparti CDF - E - G.

sito in frazione: Contrada Borghetto, Lottizzazione di via A.Volta

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

Note: La particella 340 soppressa si ritrova nella 340 sub 702 come cortile esclusivo.

Identificativo corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia.

vincolato a standard sito in frazione: Contrada Borghetto, Lottizzazione di via A.Volta

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **09/05/2002**. In forza di Atto tra vivi - Conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/05/2002 al 24/12/2003. In forza di Atto tra vivi - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/12/2003 al 21/06/2004. In forza di Atto tra vivi - Conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/06/2004 al 07/02/2007. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/02/2007 al 30/01/2008. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/01/2008 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Comparti CDF - E - G

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/01/2008 ai nn. OMISSIS in data 12/02/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.200.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00; Note: Concessione a Garanzia di Finanziamento concesso da OMISSIS. 1. Annotazione n. 629 del 14/01/2011 (Restrizione di Beni) 2. Annotazione n. 8427 del 19/07/2011 (Restrizione di Beni) 3. Annotazione n. 52 del 03/01/2012 (Restrizione di Beni).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 08/06/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2016 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 355.364,59; Note: 1. Annotazione n. 6278 del 10/09/2020 (Restrizione di Beni) 2. Annotazione n. 6281 del 10/09/2020 (Restrizione di Beni) 3. Annotazione n. 6284 del 10/09/2020 (Restrizione di Beni) 4. Annotazione n. 6287 del 10/09/2020 (Restrizione di beni) 5. annotazione n. 6290 del 10/09/2020 (Restrizione di Beni) 6. Annotazione n. 6293 del 10/09/2020 (Restrizione di Beni).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/05/2016 ai nn. OMISSIS in data 26/07/2016 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 925.000,00; Note: 1. Annotazione n. 6279 del 10/09/2020 (Restrizione di Beni) 2. Annotazione n. 6282 del 10/09/2020 (Restrizione di Beni) 3. Annotazione n. 6285 del 10/09/2020 (Restrizione di Beni) 4. Annotazione n. 6288 del 10/09/2020 (Restrizione di Beni) 5. Annotazione n. 6291 del 10/09/2020 (Restrizione di Beni) 6. Annotazione n. 6294 del 10/09/2020 (Restrizione di Beni).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 15/11/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Comparti CDF - E - G

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: Comparti CDF - E - G

sito in Gorlago (BG), Lottizzazione di via A.Volta

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia

vincolato a standard sito in Gorlago (BG), Lottizzazione di via A.Volta

per quanto riguarda le formalità ed i passaggi di proprietà nel ventennio mi rifaccio a quanto già riportato per i compartimenti CDF - E - G soprattutto per i mappali 4838 e 4841. Per la particella 4829 aggiungo che l'atto notarile nel quale si riporta che tale mappale è parte del condominio confinante è stato redatto dal notaio Armando Santus in data 21/12/2011 Rep. n. 40176 Rac. n. 18309 - Trascritto in data 17/01/2012 R.P. 1666 R.G. 2623

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Comparti CDF - E - G

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici si basa sui parametri previsti nel Programma Integrato di Intervento riportati nella convenzione e nella tav. n° 5 allegata sia alla delibera di adozione che alla delibera di approvazione definitiva e dove necessario facendo riferimento alle superfici catastali. Non è stato effettuato alcun rilievo strumentale a conferma delle superfici ottenute dalla documentazione. Vedi allegato "Ma"

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Comparto misto "C" Residenziale - Commerciale	sup lorda di pavimento	1.874,00	1,00	1.874,00
Comparto misto "D" ex sala grù Terziario/Commerciale	sup lorda di pavimento	861,00	1,00	861,00
Comparto "F" Residenziale	sup lorda di pavimento	8.043,00	1,00	8.043,00
Mappale 4817 Parte svincolo stradale	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
Mappale 4811	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
Comparto "E" Capannoni "ex deposito"	sup lorda di pavimento	1.060,00	1,00	1.060,00
Comparto G1 Residenziale	sup lorda di pavimento	2.834,00	1,00	2.834,00
Comparto G2 Residenziale	sup lorda di pavimento	3.911,00	1,00	3.911,00
		18.617,00		18.617,00

Identificativo corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza delle particelle viene ricavata dalle visure storiche per immobile Part. 4839 mq 4.130,00 Part. 4841 mq 1.463,00 part. 4829 mq 196,00 Non viene attribuito alcuno valore in quanto, per le prime due particelle mi pare evidente che siano già state cedute al comune di Gorlago e che pertanto non possano essere valutate come beni di proprietà della OMISSIS.. In merito alla particella 4829 posso dire che presa singolarmente ha una dimensione talmente ridotta che anche solo, dovendo considerare il rispetto delle distanze dai confini, si riuscirebbe a costruire ben poco. Pertanto non ha mercato e quindi non saprei quale valore attribuire se non un valore irrisorio. Lo stesso dicasi qualora si volesse attribuire un valore agricolo.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nulla vieta di vendere le tre principali aree separatamente o addirittura mettere in vendita i mappali ma parlando con i tecnici del comune è emerso che il permesso di costruire per poter procedere è convenzionato e subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Obblighi e costi che riguardano tutta la lottizzazione e pertanto tutti i vari soggetti che nel frattempo avranno acquistato le aree. Si ritiene opportuno mettere in vendita l'intera area con la possibilità da parte dell'aggiudicatario di creare dei lotti urbanizzati da poter vendere dopo aver completato tutte le opere di urbanizzazione.

11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Comparti CDF - E - G
sito in Gorlago (BG), Lottizzazione di via A.Volta
Libero**

Note: Trattasi di aree dismesse

**Identificativo corpo: Mappali Esclusi dalla Perizia
vincolato a standard sito in Gorlago (BG), Lottizzazione di via A.Volta
Occupato da OMISSIS**

Note: Particelle 4839 e 4841, strada di lottizzazione denominata via don Luigi Merelli e porzione di parco (standard a verde) Particella 4829, giardino di pertinenza utilizzato dai residenti della palazzina collocata sul mappale 1198 confinante

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

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri, la superficie commerciale ed il valore di mercato unitario dello stesso.

Le aree da valutare vengono considerate come aree edificabili urbanizzate e pertanto i valori unitari faranno riferimento ad aree con tali caratteristiche.

Affinché tali aree possano essere valutate come aree edificabili urbanizzate, è necessario che vengano completate le opere di urbanizzazione previste nel Programma Integrato di Intervento.

Ad oggi alcune opere d'urbanizzazione sono mancanti pertanto, al valore complessivo determinato con parametri attribuibili ad aree urbanizzate, verrà detratto il costo preventivato da sostenere per il completamento delle parti mancanti.

L'ufficio tecnico del comune di Gorlago ha incaricato l'ing. Fratelli per la redazione di stima asseverata inerente la quantificazione delle opere di urbanizzazione residuali da realizzare. La stima ha prodotto un costo residuale di € 574.544,33 (vedi allegati)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gorlago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ho valutato alcune proposte di vendita pubblicizzate da agenzie immobiliari ma soprattutto mi sono recato presso una agenzia de comune di Gorlago per raccogliere informazioni in merito ai prezzi da applicare nella perizia.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per quanto riguarda le aree urbanizzate libere applico un valore unitario di 110,00 €/mq

per quanto riguarda il capannone identificato nel P.I.I. come comparto "E" considero un valore unitario di 200,00 €/mq

Le due micro particelle n° 4817 e 4811 non hanno mercato pertanto viene assegnato un valore unitario simbolico di €/mq 10,00

Vedi valori unitari e costi allegati.

12.3 Valutazione corpi:**Comparti CDF - E - G.****Gorlago (BG), Lottizzazione di via A.Volta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.139.870,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Comparto misto "C" Residenziale - Commerciale	1.874,00	€ 110,00	€ 206.140,00
Comparto misto "D" ex sala gru Terziario/Commerciale	861,00	€ 110,00	€ 94.710,00
Comparto "F" Residenziale	8.043,00	€ 110,00	€ 884.730,00
Mappale 4817 Parte svincolo stradale	24,00	€ 10,00	€ 240,00
Mappale 4811	10,00	€ 10,00	€ 100,00
Comparto "E" Capannone "ex deposito"	1.060,00	€ 200,00	€ 212.000,00
Comparto G1 Residenziale	2.834,00	€ 110,00	€ 311.740,00
Comparto G2 Residenziale	3.911,00	€ 110,00	€ 430.210,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.139.870,00
Valore corpo	€ 2.139.870,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.139.870,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.139.870,00

**Mappali Esclusi dalla Perizia. vincolato a standard
Gorlago (BG), Lottizzazione di via A.Volta (non sono stati conteggiati)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Comparti CDF - E - G		18.617,00	€ 2.139.870,00	€ 2.139.870,00
Mappali Esclusi dalla Perizia	vincolato a stand- ard	0,00	€ 0,00	€ 0,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 574.544,33

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.565.325,67
Valore diritto e quota € 1.565.325,67

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.565.325,67

Allegati

A_NRGE 721-19.zip
B_NRGE 721-19_Succinta Perizia
C_NRGE 721-19_Perizia Privacy
D_NRGE 721-19_Scheda di controllo_(1)
E_NRGE 721-19_Identificativi Catastali.rtf
G_NRGE 721-19_Catasto+Storica+Ipotecaria_(1)
I1a_NRGE 721-19_DOC. COMUNE_CDU_(1)
I2a_NRGE 721-19_DOC. COMUNE_PII ADOTTATO_(1)
I2b_NRGE 721-19_DOC. COMUNE_PII ADOTTATO_(1)
I3a_NRGE 721-19_DOC. COMUNE_PII APPROVATO_(1)
I3b_NRGE 721-19_D. COM. PIIAPP_Tav.1_PII inquad. territ_(1)
I3c_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_TAV.2_PII rilievo_(1)
I3d_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.3_PII RILIEVO 500_(1)
I3e_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.4_PII PLAN_(1)
I3f_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.5_PII AREE_PRG+MAP_(1)
I3g_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.6_PII PLAN_(1)
I3h_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.7_PII REGIONI_(1)
I3i_NREG 721-1_D.COM_PIIAPP_Tav.8_PII ELETTRIMAGNETICO_(1)
I3l_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.9_PII RETI_(1)
I3m_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.10_PII Centro raccolta_(1)
I3n_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.11_PII c.rac_(1)
I3o_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.12_PII nuova rotatoria_(1)
I3p_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.13_PII URBANIZZAZIONI_(1)
I3q_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.14_PII volumi_parcheggi_(1)
I3r_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.15_PLANIV._PROG_(1)
I3s_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.16_PII_Parcheggio esist_(1)
I3t_NRGE 721-19_D.COM_PIIAPP_Tav.17_DEROGA ALLE DISTANZE_(1)
L_NRGE 721-19_Conformità Urbanistica_(1)
Ma_NRGE 721-19_Conf. edilizia+catasto+superfici_(1)
Mb_NRGE 721-19_Relaz._Mappali_Escludere_(1)
N_NRGE 721-19_Rilievo fotografico_(1)
O_NRGE 721-19_Valori Unitari e Costi_(1)

09-12-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Colpani