

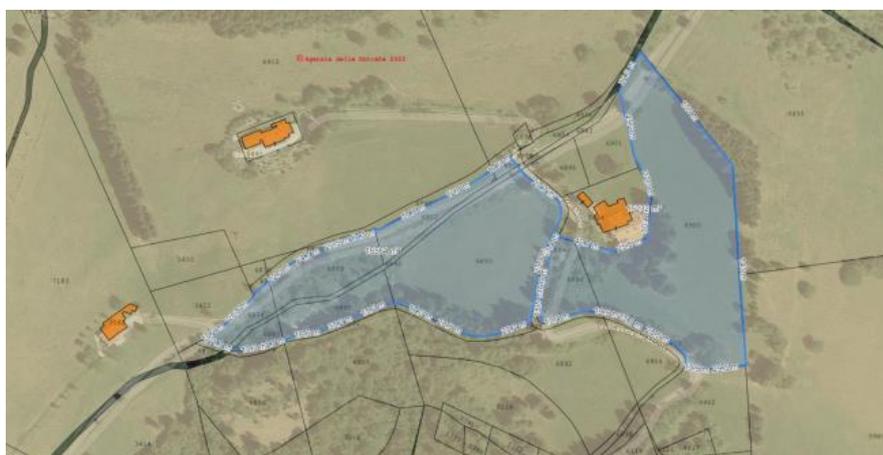
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 703/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Codice fiscale: RTSLLI69T58L388N
Studio in: Via del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035944772
Email: studiorotasperti@gmail.com
Pec: lilia.rotasperti@archiworldpec.it

Beni in **Adrara San Martino (BG)**
Località/Frazione **Colli di San Fermo**
via Casina del Monte s.n.c.

INDICE

Lotto: 001 - appezzamento di terreno edificabile in località Colli di San Fermo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo	4
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo	6
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
Regime fiscale della vendita	Errore. Il segnalibro non è definito.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2023 alle 10:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti

Data nomina: 14-02-2023

Data giuramento: 14-02-2023

Data sopralluogo: 23-03-2023

Cronologia operazioni peritali: 14/02/2023: accettazione incarico; 14/02/2023: scaricato documenti Fascicolo; 14/02/23 reperito mappe catastali; 14/02/2023: richiesto titolo di proprietà al notaio; 15/02/2023: richiesta all'Ufficio Tecnico comunale del certificato di destinazione urbanistica e richiesta accesso atti (piano di Lottizzazione ed opere di Urbanizzazione); 15/02/2023: mappa e visure storiche catastali 16/02/2023: indagine urbanistica previsioni PGT; 13/03/2023: sopralluogo in Comune per accesso atti; sopralluogo ai beni immobili pignorati 23/03/2023: sopralluogo con custode ai beni immobiliari; 03/04/2023: inviato mail con richiesta di delucidazioni al Comune di Adrara San Martino in merito all'escussione o meno della Fidejussione del Piano di Lottizzazione 14/04/2023: inviato PEC con richiesta di delucidazioni al Comune di Adrara San Martino per in merito all'escussione o meno della Fidejussione del Piano di Lottizzazione.

Beni in **Adrara San Martino (BG)**
Località/Frazione **Colli di San Fermo**
via Casina del Monte s.n.c.

Lotto: 001 - appezzamento di terreno edificabile in località Colli di San Fermo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo.

Terreno [T] sito in frazione: Colli di San Fermo, via Casina del Monte s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria A057, foglio 9, particella **6874**, proprietà 1/1 , qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 08.80 are, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,23

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 11/07/2007 Pratica n. BG0225834 in atti dal 11/07/2007 (n. 225834.1/2007). La particella 6874 deriva dalla particella 5451 di 15.10 are (Frazionamento in atti dal 08/10/1990 n. 886) la quale a sua volta derivava dalla particella 3422 di 38.60 are (impianto meccanografico del 01/06/1988).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: particelle: 6878-6882-6879-3422-6877.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/1 , sezione censuaria A057, foglio 9, particella **6879**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 05.85 are, reddito dominicale: € 0,51, reddito agrario: € 0,15

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 11/07/2007 Pratica n. BG0225834 in atti dal 11/07/2007 (n. 225834.1/2007). La particella 6879 deriva dalla particella soppressa 3233 la quale a sua volta derivava dalla particella soppressa 3233 di 06.90 are (impianto meccanografico del 01/06/1988).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: particelle: 6880-6912-6882-6874.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/1 , sezione censuaria A057, foglio 9, particella **6882**, qualità RELIT STRADALE, classe -, superficie catastale 09.00 are

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2007 in atti dal 29/10/2007 COMPRAVENDITA (n. 37499.1/2007). Variazione del 11/07/2007 Pratica n. BG0225834 in atti dal 11/07/2007 (n. 225834.1/2007).

la particella 6882 è stata creata con Variazione dell'11/07/2007 pratica n. BG0225834 dato che nelle mappe catastali antecedenti il frazionamento del 11/07/2007 risultava indicata una strada interpodereale senza un identificativo catastale e conseguentemente, ottenuto dal Comune di Adrara San Martino attestazione del Sindaco rag. OMISSIS in data 03/07/2007, prot. n. 1923 che la predetta porzione di strada risultava catastalmente erroneamente posizionata e pertanto la relativa indicazione catastale era, di fatto, irrilevante, e che pertanto tutta l'area già occupata catastalmente dalla strada in questione deve ritenersi come semplice area nuda, senza alcuna specifica destinazione viaria.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: particelle: 6874-6879-6912-6908-6885-6893-6890-6887-6884.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/1 , sezione censuaria A057, foglio 9, particella **6887**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 04.26 are, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,11

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 11/07/2007 Pratica n. BG0225834 in atti dal 11/07/2007 (n. 225834.1/2007). La particella 6887 deriva dalla particella soppressa 3432 di 50.00 are (impianto meccanografico del 01/06/1988).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: Particelle: 6882, 6890, 6888.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/1 , sezione censuaria A057, foglio 9, particella **6890**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 16.30 are, reddito dominicale: € 1,43, reddito agrario: € 0,42

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 11/07/2007 Pratica n. BG0225834 in atti dal 11/07/2007 (n. 225834.1/2007). La particella 6890 deriva dalla particella soppressa 3247 la quale a sua volta derivava dalla particella soppressa 3234 di 69.20 are (impianto meccanografico del 01/06/1988).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: Particelle: 6882-6893-6891-6887.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/1 , sezione censuaria A057, foglio 9, particella **6893**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 90.50 are, reddito dominicale: € 14,02, reddito agrario: € 16,36

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 11/07/2007 Pratica n. BG0225834 in atti dal 11/07/2007 (n. 225834.1/2007). La particella 6893 deriva dalla particella soppressa 6120 di 2.08.25 Ha (Frazionamento del 20/01/1999 in atti dal 05/02/1999 n. 102455.2/1999) la quale a sua volta deriva dalla particella soppressa 3234 di Ha 2.14.20 (impianto meccanografico del 01/06/1988).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: Particelle: 6882-6894-6897-6890.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/1 , sezione censuaria A057, foglio 9, particella **6896**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 16.44 are, reddito dominicale: € 2,55, reddito agrario: € 2,97

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 11/07/2007 Pratica n. BG0225834 in atti dal 11/07/2007 (n. 225834.1/2007). La particella 6896 deriva dalla particella soppressa 6120 di Ha 2.08.25 (Frazionamento del 20/01/1999), la quale a sua volta deriva dalla particella soppressa 3234 di Ha 2.14.20 (impianto meccanografico del 01/06/1988).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: Particelle: 6894 su due lati, 3434-6900.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/1 , sezione censuaria A057, foglio 9, particella **6900**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 1.43.70 ettari, reddito dominicale: € 22.26, reddito agrario: € 25.98

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 11/07/2007 Pratica n. BG0225834 in atti dal 11/07/2007 (n. 225834.1/2007). La particella 6900 deriva dalla particella soppressa 6122 di Ha2.35.10 (frazionamento del 21/01/1999), la quale a sua volta deriva dalla particella soppressa 3431 di 2.35.40 (impianto meccanografico del 01/06/1988).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: strada, particelle: 3435-5981-6902-6903-6896-3434-6901.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/1 , sezione censuaria A057, foglio 9, particella **6908**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 01.36 are, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,04

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 11/07/2007 Pratica n. BG0225834 in atti dal 11/07/2007 (n. 225834.1/2007). La particella 6908 deriva dalla particella soppressa 3425 di Ha 3.21.97 (frazionamento del 07/03/1989 in atti dal 09/04/1996 n. 1106.1/1989).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: Particelle: 6909-6882-6912 e strada.

Note: E' stata fatta affrancazione del livello gravante sul mappale 3425, il quale, successivamente frazionato, ha dato origine (tra altri mappali) anche al mappale 6908 oggetto di pignoramento. L'atto di affrancaimento dal diritto di livello a favore del Comune di Adrara San Martino risale al 16/06/2006, a rogito omissis, Segretario del Comune di Adrara San Martino, repertoriato al n. 843 e trascritto a Bergamo in data 26/06/2006 ai nn. 40832/23758. Si precisa che nudo proprietario risultava il Comune di Adrara San Martino.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria A057, foglio 9, particella **6912**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 13.47 are, reddito dominicale: € 1,18, reddito agrario: € 0,35

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 11/07/2007 Pratica n. BG0225834 in atti dal 11/07/2007 (n. 225834.1/2007). La particella 6912 deriva dalla particella soppressa 3423 di 5.31.80 (TM del 09/03/1988 in atti dal 18/10/1995 fin. 95 n. 6415.1/1988).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: Particelle: 6911-6908-6882-6879.

Note: il livello gravante sul mappale 6912 oggetto di pignoramento (oltre ad altra particella estranea al pignoramento) è stato affrancato con atto del 27-09-2007 n. 859 rep. a rogito omissis Segretario del Comune di Adrara San Martino, trascritto a Bergamo in data 04-10-2007 ai nn. 60454/34754. Si precisa che nudo proprietario risultava il Comune di Adrara San Martino.

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

Vi è piena corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: L'appezzamento è separato in due parti da Via Casina del Monte. I suoi confini in un solo corpo, per la porzione ad est di via Casina del Monte, sono, in senso orario partendo da est: terreni particelle: 3435, 5981, 6902, tronco di strada via Casina del Monte particelle: 6903, 6894, strada al Colle di Caf particella 6883. I confini della porzione ad ovest di via Casina del Monte sono: ad est la via Casina del Monte particelle 6909 – 6885 – 6894, a sud la strada poderale particelle 6897 – 6891 - 6888 – 6884 – 6878, a nord-ovest la strada al Colle di Caf particelle: 3422 - 6877 – 6880 – 6911 – 6906.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appezzamento di terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica è posto in Comune di Adrara San Martino via Casina del Monte, ai Colli di San Fermo, località turistico-montana, si trova ad un'altitudine di circa 1174 m sul livello del mare e dista 1700 metri dal centro della località turistica. E' raggiungibile per mezzo della Strada Provinciale 79 dalla Val Cavallina (dista 11 km da Borgo di Terzo) e dalla Valle Calepio (dista 18 km da Sarnico).

Caratteristiche zona: periferica area montana ad altitudine di 1174 m sul livello del mare

Area urbanistica: area di espansione residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: monumento dei Partigiani (1,5 km), chiesa dei Colli di San Fermo e ristoranti/bar (1,7 km), Comune di Sarnico (18 km), Comune di Borgo di Terzo (11 km), rete di distribuzione elettrica e rete gas metano.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: passeggiate e vedute panoramiche.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 1,7 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al corpo **A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in local**

Colli di San Fermo

Il terreno è di forma irregolare, con versante degradante esposto a sud. La sua superficie catastale è di 30.968 mq. Allo stato è destinato a prato/pascolo con presenza di minime parti coperte da bosco ceduo di recente impianto e/o a crescita spontanea.

L'appezzamento è diviso in due parti distinte lungo l'asse nord/sud da strada asfaltata denominata Via Casina del Monte ed è privo di edifici o di costruzioni di qualsiasi tipo che vi insistano.

Il confine nord è delimitato da altra strada asfaltata (via dei Colli che poi diventa via dei Cacciatori) che collega la zona dei Colli di San Fermo ricadente nel Comune di Grone al Colle di Caf ed al monumento ai Partigiani. Anche parte del confine sud è delimitato da un tronco di strada, non asfaltata, che collega le altre due strade citate.

Il vigente PGT classifica i terreni pignorati nell'Ambito degli "Insediamenti di nuova edificazione prevalentemente residenziali" come "Aree oggetto di previsioni insediative consolidate" e di fatto, 2004 era stato approvato il "Piano di Lottizzazione Casina del Monte" (Deliberazione C.C. n. 26 del 29/09/2004) a destinazione residenziale/turistico commerciale interessante, tra altri, anche i terreni oggetto di pignoramento. Nel 2004 era stato approvato un Piano di Lottizzazione il quale prevedeva la realizzazione di un insediamento residenziale/turistico con campo da tennis e percorsi ciclopedonali oltre a strade standard di parcheggio e verde pubblico.

La Convenzione urbanistica (qui allegata) n. 844 rep. del 16 giugno 2006, ora è decaduta per decorrenza dei termini.

Le Opere di urbanizzazione Primaria (autorizzate con Permesso di Costruire n. 2743/2008 rilasciato in data 27/11/2008) furono intraprese in data 07/01/2009 come da comunicazione al Comune di Adrara S.M. dell'08/01/2009 prot. 57 ma mai completate. Di fatto sul posto si notano solo alcuni tracciati stradari e nessun sottoservizio.

A completamento di quanto esposto si precisa che le opere di urbanizzazione primaria previste consistevano in: strade veicolari; percorsi pedonali e ciclopedonali; parcheggi; vasca di accumulo per acqua ad uso idropotabile; fognatura acque nere, meteoriche e stradali; impianto di depurazione a biorulli delle acque reflue; rete idrica per l'acqua potabile; rete antincendio; rete gas metano con cabina di decompressione; rete energia elettrica; rete di pubblica illuminazione e cabina di trasformazione; rete telefonica; piazzole per i contenitori di rifiuti.

Come premesso, il Piano di Lottizzazione è decaduto per decorrenza dei termini ma le previsioni edificatorie rimangono confermate tant'è che le Norme del PGT vigente, così recitano: "Per gli interventi in tali zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse".

Ovviamente dovrà essere ripercorso ex novo l'iter autorizzativo per il Piano di Lottizzazione e per le opere di urbanizzazione.

La volumetria riferibile ai terreni oggetto di pignoramento come da P.L. approvato ora decaduto è pari a 21.510 (come indicato nell'atto di acquisto dei terreni da parte della società debitrice).

Si precisa che l'atto citato contemplava l'acquisto non solo dei terreni pignorati ma anche di altre particelle ad esso estranee, che ora costituiscono il sedime della strada asfaltata Via Casina del Monte (mapp. 6909-6885-6894-6903-6898 sup. catastale 1525 mq) e di strada non asfaltata posta lungo il confine sud (mappali 6897-6891-6888-6884-6878 sup. Catastale mq 948), rimaste tuttora in proprietà alla società eseguita in quanto non ancora cedute a titolo gratuito al Comune. Dette porzioni di strada sono escluse dal pignoramento.

A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, i lottizzanti prestavano garanzia finanziaria con polizza fidejussoria assicurativa per € 884.185,00 a copertura dell'importo preventivato dei costi di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria e standard (non erano previste opere di urbanizzazione secondaria).

La fidejussione non è stata escussa dal Comune di Adrara San Martino (vedasi allegata Comunicazione a firma del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Adrara S.M. del 26-04-2023 prot. 1900) cui si rimanda per migliori precisazioni.

Si fa presente che si era aperto un contenzioso legale tra il Comune di Adrara S.M. da una parte e la società proprietaria dei terreni, l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione ed il progettista delle stesse dall'altra, in merito ad un deposito di terra e rocce da scavo sui terreni oggetto di pignoramento effettuato all'incirca nel 2008-2009; in sintesi, semplificando e senza la pretesa di essere esaustiva, il Comune riteneva illecito il deposito del materiale proveniente da un altro cantiere di nuova costruzione di proprietà della società eseguita, posto ai Colli di San Fermo in Comune di Grone e ordinava la rimozione e rimessa in pristino della zona, mentre la parte opposta sosteneva non trattarsi di discarica non autorizzata, bensì di

deposito di materiale necessario per formare le massicciate e muri di contenimento delle strade e piazzali dei parcheggi previsti dal progetto Opere di Urbanizzazione approvato e poi rimasto in loco quando le opere di urbanizzazione, appena avviate, erano state interrotte.

Il contenzioso si è concluso con assoluzione la società proprietaria l'impresa esecutrice delle opere di Urbanizzazione ed il progettista delle stesse e revocando l'ordine di rimessa in pristino dell'area con Sentenza della Corte d'Appello di Brescia del 08/05/2014 n. 270/2014 Reg. Gen., n. 1563/2014 Reg. Sent., N. 31175/11 R.G. Not. Reato, sentenza che qui si allega e cui si rimanda per ogni considerazioni in merito.

Come desunto dall'ortofoto disponibile nel Geoportale della Provincia di Bergamo con ripresa aerea di qualche anno fa, il deposito di terreno oggetto di contenzioso insiste approssimativamente sulle particelle 6874, 6879, 6912, 6882 (porzione), 6890, 6887 oggetto di pignoramento, spalmato su una superficie catastale complessiva di circa 5300 mq.

Superficie complessiva di circa mq **30.968,00**

E' posto al piano: /

L'edificio è stato costruito nel: /

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. /

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

Condizioni generali dell'immobile: /

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2743/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di Urbanizzazione Piano di Lottizzazione

Oggetto: Opere di Urbanizzazione

Presentazione in data 28/05/2008 al n. di prot. 1859

Rilascio in data 27/11/2008 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione inizio Lavori datata 08/01/2008 prot. n. 57. I lavori non sono mai stati conclusi.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo.
Terreno [T] sito in frazione: Colli di San Fermo, via Casina del Monte s.n.c.**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo.
Terreno [T] sito in frazione: Colli di San Fermo, via Casina del Monte s.n.c.**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante al PGT
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 22 del 18/12/2018, pubblicata sul BURL n. 33 del 14/08/2019.
Zona omogenea:	Insedimenti di nuova edificazione prevalentemente residenziali - aree oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi in corso (previsioni insediative consolidate)
Norme tecniche di attuazione:	soggetti alla disciplina di cui all'articolo 28 delle Norme del Piano delle Regole del PGT. La zona è altresì gravata da vincolo idrogeologico imposto ai sensi del R.D. 3267/1923-R.D. 1126/1926- L.R. 31/2008 e s.m.i.

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione di Lottizzazione con il Comune di Adrara San Martino gravante sull'originaria consistenza dei beni pignorati.
Estremi delle convenzioni:	atto del 16-06-2006 n. 844 rep. omissis, Segretario del Comune di Adrara San Martino, trascritto a Bergamo il 26/06/2006 nn. 40833/23759 RG/RP.
Obblighi derivanti:	I tempi di attuazione degli obblighi di Convenzione sono decaduti e pertanto bisognerà stipulare una nuova Convenzione con l'amministrazione comunale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	21.510 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo.
Terreno [T] sito in frazione: Colli di San Fermo, via Casina del Monte s.n.c.**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/05/1969 al 22/10/2007. 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: Oggetto della compravendita, fra altro, era la particella 3423 la quale, frazionata, ha dato origine alla particella 6912 pignorata (oltre ad altre particelle estranee alla procedura).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/1970 al 22/10/2007. 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: Oggetto della compravendita erano, tra altri beni, anche le particelle: 3431 la quale, frazionata, ha dato origine alla particella 6122 che ha poi originato la particella 6900 pignorata; 3234 la quale, frazionata, ha dato origine alla particella 6120 che ha poi originato la particella 6893 e 6896 pignorate; 3422 la quale, frazionata, ha dato origine alla particella 5451 successivamente frazionata dando origine alla particella 6874 pignorata; 3432 la quale, frazionata, ha dato origine alla particella 6887 pignorata; 3247 la quale, frazionata, ha dato origine alla particella 6890 pignorata; 3225 la quale, frazionata, ha dato origine alla particella 6908 pignorata;

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/03/2006 al 12/09/2006. In forza di preliminare 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: Oggetto del preliminare di compravendita erano i mappali 3233-3247-3423-3425-3432-5451-6120 e 6122 dai quali sono derivate, tra altro, anche le particelle pignorate.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/09/2006 al 22/10/2007. In forza di atto di cessione contratto preliminare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Detto contratto preliminare (atto rogito notaio OMISSIS n. 45543/21265 del 12-09-2006 in data 22-10-2007 n. rep. 39601/7549) è stato risolto con atto notaio OMISSIS in data 22-10-2007 rep. n. 39601/7549 e quindi lo stesso non risulta più opponibile a terzi aventi causa.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 22/10/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Romano di Lombardia in data 24/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.600.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; Note: Durata 7 anni. A margine dell'iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 23 ottobre 2009 al n. 14665 di erogazione a saldo. In data 11 gennaio 2012 al n. 412 di annotazione ad iscrizione atto di ristrutturazione di debito derivante da mutuo.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione di Lottizzazione con il Comune di Adrara San Martino gravante sull'originaria consistenza dei beni pignorati; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 23/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/02/2023 ai nn. OMISSIS; Convenzione oggi decaduta. Gravava sulle particelle 3233-3247-3223-3425-3432-5451-6120 e 6122 dalle quali sono derivate, tra altro, le particelle oggetto di pignoramento.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: cessione al Comune di Adrara San Martino delle aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standards); A rogito di OMISSIS in data 16/06/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 23/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2006 ai nn. OMISSIS; Le aree oggetto di cessione al Comune erano identificate, all'epoca, soltanto planimetricamente, con l'obbligo dei lottizzanti di successiva precisa identificazione catastale. la cessione delle aree di cui al presente atto è stata successivamente revocata con atto a rogito dott. OMISSIS, Segretario del Comun di Adrara San Martino n. 856 rep. del 27/09/2007.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Risoluzione dell'atto di trasferimento a titolo gratuito al Comune di Adrara San Martino delle aree a standard; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2007 ai nn. OMISSIS; In considerazione della necessità di procedere ad una variante alla originaria convenzione, identificando altre aree a standards, posizionate e localizzate in maniera differente, si è proceduto con il summenzionato atto in corso di trascrizione, alla risoluzione del precedente atto (del 16-06-2006 n. 845 rep. Dott. OMISSIS, trascritto a Bergamo in data 26-06-2006 ai nn. 40834/23760) di trasferimento a titolo gratuito al Comune di Adrara San Martino con la conseguenza che la proprietà delle aree in oggetto è tornata in capo agli originari titolari.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo
Terreno [T] sito in Adrara San Martino (BG), via Casina del Monte s.n.c.**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Sulle particelle 3425 (che poi ha originato la particella 6908) e sulla particella 6112 oggetto di pignoramento, gravava livello a favore del Comune di Adrara San Martino ma entrambi i livelli sono stati affrancati. Il livello gravante sul mappale 3425, il quale, successivamente frazionato, ha dato origine (tra altri mappali) anche al mappale 6908 è stato infatti oggetto di atto di affrancamento dal diritto di livello a favore del Comune di Adrara San Martino risale al 16/06/2006, a rogito OMISSIS, Segretario del Comune di Adrara San Martino, repertoriato al n. 843 e trascritto a Bergamo in data 26/06/2006 ai nn. 40832/23758. Pure il livello a favore del Comune di Adrara San Martino gravante sul mappale 6912 oggetto di pignoramento (oltre ad altra particella estranea al pignoramento) è stato affrancato con atto del 27-09-2007 n. 859 rep. a rogito Dott. OMISSI, Segretario del Comune di Adrara San Martino, trascritto a Bergamo in data 04-10-2007 ai nn. 60454/34754.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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 sussiste alcun vincolo di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: nessuno.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie catastale è stata utilizzata per determinare la consistenza dell'appezzamento di terreno.

Destinazione		superficie catastale dell'appezzamento	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno edificabile		30.968,00	1,00	30.968,00
		30.968,00		30.968,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appezzamento di terreno non è convenientemente divisibile considerata la destinazione urbanistica della zona, che prevede uno sviluppo residenziale previa approvazione di un Piano Attuativo; appare infatti più economicamente vantaggioso mantenere un unico lotto di vendita di modo da ottenere un numero ridotto di proprietari delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione e conseguentemente maggiore facilità nel concretizzare l'operazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Metodo di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per i terreni ricadenti in ambiti con previsioni insediative a destinazione residenziale soggetti a Piano di Lottizzazione.

Si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione: il terreno è facilmente raggiungibile, la conformazione e pendenza limitata dei terreni e la loro buona esposizione ma soprattutto sono state soppesate le previsioni urbanistiche della zona e conseguenti possibilità di sviluppo edificatorio, non di poco conto dato che non vi sono molte altre zone edificabili in loco, considerato il valore paesistico-ambientale del territorio dei Colli di San Fermo.

E' stata interpellata un'agenzia immobiliare che opera nella zona, la quale ha confermato la supposta scarsa richiesta di abitazioni in loco, data la bassa densità abitativa ed il trend, che dura più o meno dal 2007 circa, di scarso interesse per le seconde case in loco.

Infine sono stati considerati i costi della futura urbanizzazione del lotto e per la realizzazione degli edifici.

In merito alla questione del terreno e rocce di riporto depositati in loco, si richiama di sentenza dalla Corte d'Appello di Brescia del 08/05/2014 che revoca l'ordine di rimessa in pristino, evidenzio però che è pacifico, nell'ambito di una futura edificazione, che il Comune di Adrara S.M. possa richiedere ulteriori analisi del terreno e lo smaltimento del materiale eventualmente in esubero rispetto alla modellazione di strade e muri di contenimento previsti dal P.L. e di questo si è tenuto conto, pur nell'incertezza del caso, nella formulazione del prezzo di vendita applicando una percentuale di riduzione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Adrara san Martino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona.

12.3 Valutazione corpi:

A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo. Terreno [T] Adrara San Martino (BG), via Casina del Monte s.n.c.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 929.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appezzamento di terreno edificabile	30.968,00	€ 30,00	€ 929.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 929.040,00
Valore corpo			€ 929.040,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 929.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 929.040,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------	--------------------------	-------------------------

		<i>catastale</i>	<i>dio ponderale</i>	<i>quota</i>
A - terreno edificabile a destinazione residenziale/turistica in località Colli di San Fermo	Terreno [T]	30.968,00	€ 929.040,00	€ 929.040,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Riduzione del valore di mercato praticata per la presenza del deposito terre e rocce di scavo (-20%)	€ -185.808,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 743.232,00
Valore diritto e quota	€ 743.232,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 743.232,00
---	---------------------

Allegati

Documentazione fotografica

Mappa topografica

Ortofoto

Mappa catastale

Visure storiche catastali

Certificato di Destinazione Urbanistica

Estratto tavola del PGT vigente

Convenzione urbanistica decaduta

Planimetria del Piano di Lottizzazione del 2004 decaduto

Risposta del Comune di Adrara San Martino in merito a chiarimenti inerenti la fidejussione depositata per il PL decaduto

Sentenza della Corte d'Appello di Brescia del 08/05/2014 n. 270/2014 Reg. Gen.

Titolo di proprietà.

10-05-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Rota Sperti