

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BASSO SEBINO  
SOC. COOP.**

contro

**N. Gen. Rep. 79/2016**

**Giudice Dr. Giovanni Panzeri**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Giosuè Rota  
Iscritto all'Albo della provincia di Bergamo al N. 1863  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al N. 238  
C.F. RT0316271916286 - P.Iva 01389870189*

*con studio in Alzano Lombardo (Bergamo) via Martino Zanchi, 143  
telefono: 035/514643  
cellulare: 335/6784807  
fax: 035/4720989  
mail: glosuerota@libero.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

**P**



**Beni in Grumello Del Monte (Bergamo) via Telgate  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno EDIFICABILE AD USO PRODUTTIVO già convenzionato sito in Grumello Del Monte (Bergamo) via Telgate.

Superficie complessiva di circa mq 18376.

Identificato al catasto terreni intestata a:

foglio 9, mappale 7308, qualità Semin. Irrig., classe 3, superficie catastale are 180,60 - Reddito Dominicale € 102,60 - Reddito Agrario € 79,28.

Coerenze partendo da nord e girando in senso orario: mapp.7307 (strada provinciale Palazzolo-Grumello del Monte), 701, 3809, 5027, strada comunale per Palazzolo e come meglio in sito ed alle mappe catastali.

Note: l'effettiva superficie del terreno è pari a mq 18376.

L'estratto mappa e la visura catastale sono allegati alla presente rispettivamente sotto "1.2" e "2".

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: centro sportivo (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (insufficiente), palazzetto dello sport (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente).
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole.  
I principali centri limitrofi sono Sarnico e Palazzolo S.O.  
Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lago Sebino.  
Le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Sarnico.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (15), autobus (3,5), autostrada (2), superstrada (1,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici**

**4.1.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BASSO SEBINO SOC. COOP.** contro

a firma di notaio Vacirca in data 13/12/2006 ai nn. 115920, iscritto a Bergamo in data 19/12/2006 ai nn. 81959/19830

importo ipoteca: € 7.800.000,00

importo capitale: € 3.900.000,00.

Detta ipoteca risulta annotata di riduzione di somma, erogazione finale e quietanza con atto notaio Tufano in data 18/10/2012 Rep.144426, iscritto a Bergamo in data 21/11/2012 ai nn.49782/8400 e 49783/8401 mediante il quale la parte mutuataria riconosce di aver ricevuto dalla banca l'importo di € 1.900.000,00 e, di conseguenza, l'importo capitale del mutuo si riduce ad € 1.900.000,00.

**4.1.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BASSO SEBINO Soc. Coop.** contro

firma di Tribunale di Bergamo in data 15/01/2016 ai nn. 14433, trascritto a Bergamo in data 02/02/2016 ai nn. 3413/2339.

**4.1.3. Altre limitazioni d'uso:**

Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di via Telgate tra il comune di Grumello del Monte [REDACTED] a firma di notaio Vacirca in data 20/03/2009 ai nn. 125666, registrato a Bergamo in data 27/03/2009 ai nn. 4315 S.IT, trascritto a Bergamo in data 30/03/2009 ai nn. 16783/8977 - la convenzione prevede la realizzazione di una Sc - superficie coperta - e SIp - superficie lorda di pavimento - di mq 5992,54 a fronte di una potenzialità edificatoria Sc massima consentita di mq 9188,00 per una altezza massima di m 10. L'area a standard reperita per verde e parcheggi pubblici mq 3005,20 (di cui mq 2466,75 per verde pubblico e mq 538,45 per parcheggio pubblico) mentre l'area a standard reperita per strade e marciapiedi è di mq 2644,83 (di cui mq 2078,62 per strade e mq 566,21 per marciapiedi) oltre ad area a verde profondo reperita mq 3900,44 (di cui mq 2466,75 a verde pubblico e mq 1433,69 di verde privato). La società lottizzante dovrà realizzare opere da concordare con il comune per l'importo di € 206.742,40 per i cosiddetti "standard di qualità" applicati alla sola SIp in progetto. Sempre la società lottizzante dovrà realizzare opere per € 452.526,88 che andranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria degli edifici da costruire mentre sono comunque dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti. Tutte le opere previste nella convenzione dovevano essere realizzate e collaudate entro il 19/03/2012 (tre anni dalla data di stipula della convenzione), validità della convenzione fino al 18/02/2019 (dieci anni dalla data di approvazione definitiva del piano). La convenzione è allegata alla presente sotto "4.2".

Vincolo edilizio a firma di notaio Frassoldati in data 09/05/1988 ai nn. 119521, registrato a Bergamo in data 24/05/1988 ai nn. 2172/2, trascritto a Bergamo in data 24/06/1988 ai nn. 18446/13099 - nell'atto di provenienza è precisato che il vincolo edilizio era già decaduto poiché nel frattempo era cambiata la destinazione urbanistica del terreno.

Elettrodotto - in sito è stata evidenziata una condotta elettrica aerea sorretta da pali che attraversa il terreno in oggetto nelle vicinanze della rotonda esistente. Di tale condotta non viene fatta menzione nell'atto di provenienza e non sono citati atti di servitù anche se il P.G.T. individua una fascia di rispetto per elettrodotto come genericamente indicato anche nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Grumello del Monte ed allegato alla presente sotto "3".

**4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.2.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

**4.2.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED]  
proprietaria dal 19/12/2006 ad oggi  
in forza di atto di compravendita a firma di notaio Vacirca in data 13/12/2006 ai nn. 115919, registrato a Bergamo 2 in data 18/12/2006 ai nn. 15271/1T, trascritto a Bergamo in data 19/12/2006 ai nn. 81958/49241.

L'atto di provenienza è allegato alla presente sotto "4.1".  
Successivamente al pignoramento con atto del 31/03/2016 [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
proprietari da data antecedente al ventennio al 18/12/2006  
in forza di atto di compravendita a firma di notaio Frassoldati in data 06/01/1982 ai nn. 50937, registrato a Bergamo in data 19/01/1982 ai nn. 1107/2, trascritto a Bergamo in data 04/02/1982 ai nn. 2945/2497.



**6. PRATICHE EDILIZIE:**

Piano Attuativo per il piano di lottizzazione a destinazione industriale di via Telgate intestata [redacted] data 17/07/2008 - n. prot. 6663.

Il piano attuativo è stato preliminarmente adottato con deliberazione della Giunta Comunale n.205 del 20/11/2008 e definitivamente approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.19 del 19/02/2009.

La società esecutata ha previsto la realizzazione di due corpi di fabbrica pressoché simmetrici con ampia area pertinenziale per una Sc - Superficie coperta di mq 5992,54 (di gran lunga inferiore sia a quella massima copribile di mq 9188,00 che quella massima lorda di pavimento di mq 12863,20).

P.E. n. 48 per lavori di costruzione nuovo edificio ad uso produttivo [redacted] denuncia Inizio Attività (art.42 L.R. n.12/2005) presentata in data 29/07/2009 - n. prot. 7089.

Sostanzialmente con detto provvedimento edilizio si denunciava la costruzione del solo edificio ovest della lottizzazione. La pratica non ha avuto seguito, non sono stati corrisposti gli oneri ed il costo di costruzione è quindi da considerare inefficace seppure non vi è nessuna richiesta di annullamento o archiviazione senza seguito e comunque l'edificio non è stato realizzato. Essendo ormai trascorsi più di tre anni dalla presentazione la D.I.A. il provvedimento edilizio è da ritenersi definitivamente scaduto.

**Descrizione terreno EDIFICABILE AD USO PRODUTTIVO già convenzionato di cui al punto A**

Il terreno ha una forma semicircolare con una orografia completamente pianeggiante

Le sistemazioni agrarie presenti sono: nessuna.

Sostanzialmente la società esecutata dopo che il P.A. è stato approvato ha intrapreso le prime opere di spianamento e formazione massiciata sopra il preesistente terreno coltivo ad a recingere parzialmente, con rete provvisoria, il cantiere ma l'intervento di lottizzazione e di costruzione dei capannoni non è mai iniziato.

**7. DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n.35 del 08/11/2001 e n.2 del 02/02/2012 nonché definitivamente pubblicato sul BURL n.14 del 04/04/2012 l'immobile è identificato nella zona prevalentemente in "Comparti produttivi di espansione già convenzionati P2.1" e minimamente in fascia di rispetto stradale (a ridosso della Strada Provinciale Grumello del Monte-Palazzolo) e fascia di rispetto di un elettrodotto (a ridosso della rotatoria).

Norme tecniche ed indici: art.51 delle N.T.A. del P.G.T. che prevedono quanto già oggetto di convenzione del comparto denominato P2\_3P [redacted] meglio precisato nella Convenzione Urbanistica a firma notaio Vacirca Rep.125666 del 20.03.2009.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Grumello del Monte con Prot.13253/2016 del 12/12/2016, validità mesi 12, è allegato alla presente sotto "3".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie coperta (Sc) prevista nel Piano Attuativo	Sup. lorda	5.992,54	1,00	5.992,54
Superficie coperta (Sc) massima realizzabile ma non oggetto del Piano Attuativo (9188,00 - 5992,54 =)	Sup. lorda	3.195,46	1,00	3.195,46
	Sup. lorda	9.188,00		9.188,00

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Giosuè Rota

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

trattasi di terreno edificabile per il quale risulta difficile reperire dei valori di mercato di immobili simili oggetto di recenti compravendite per procedere con la stima comparativa-sintetica come richiesto dall'art.568 del C.P.C.

Tra le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima vi è, in positivo, la localizzazione del terreno a ridosso della rotatoria ove si incontrano le Strade Provinciali Grumello del Monte-Palazzolo e Telgate-Palazzolo, la vicinanza ai caselli autostradali di Telgate e Palazzolo, la facilità di accesso, la tradizione artigianale-industriale della zona con vari insediamenti produttivi, il piano di lottizzazione già approvato dal comune e già convenzionato, la possibilità di incremento del doppio della superficie coperta rispetto a quella convenzionata e la possibilità di realizzare il 40% della superficie su due piani.

Di contro, però, la negativa situazione del mercato immobiliare attuale che riguarda anche gli immobili a destinazione produttiva ed, a maggior ragione, i terreni aventi sempre la medesima destinazione. Quando il terreno è stato acquistato nel 2006 già con destinazione industriale il mercato immobiliare era pressoché all'apice del periodo espansivo con valori immobiliari decisamente soprastimati (ed infatti: valore dichiarato in atto € 1.910.760 / superficie coperta realizzabile mq 9188 = circa € 208/mq). Acquistato il terreno la società esecutata ha incaricato un tecnico locale per predisporre il piano attuativo che è stato definitivamente approvato e convenzionato nel marzo 2009. Alcuni mesi dopo è stato presentato il progetto per la realizzazione della porzione ovest dell'edificio e delle relative opere di urbanizzazione. I lavori sono iniziati con il parziale spianamento del terreno e la formazione della massicciata. Nel frattempo, però, è arrivata la crisi immobiliare e la società esecutata non avendo avuto richieste non ha realizzato il capannone ed ha definitivamente rinunciato all'intervento edificatorio ed infatti, nel 2012, ha ridotto il mutuo originariamente concesso dalla banca procedente ormai non più necessario stante che di fatto ha rinunciato alla costruzione. E' quindi chiaro che la mancata realizzazione di quanto autorizzato è da imputare alla recente crisi immobiliare e, come conseguenza, l'eccessivo costo di acquisto del terreno ed i notevoli oneri imposti dal comune di Grumello del Monte con la più volte citata convenzione.

Ai fini valutativi il comune di Grumello del Monte con delibera n.34/2014 attribuisce il valore venale ai fini IMU per le zone P2 - Comparti produttivi di espansione già convenzionati di € 105,00/mq e quindi risulterebbe un valore complessivo di (superficie reale mq 18376 x € 105,00/mq =) € 1.929.480,00 che si ritiene eccessivo stante l'attuale situazione di mercato.

Attualmente il prezzo dei capannoni nuovi in zona è mediamente di € 600,00/mq per i quali si stabilisce che l'incidenza dell'area è pari al 30% (come tra l'altro confermato dalla Legge 248/2006 in materia di ammortamento dei fabbricati ovvero la percentuale da scorporare attribuita al terreno) e quindi il valore da attribuire alla Sc - Superficie coperta edificabile autorizzata nella convenzione è pari ad (€ 600,00/mq x 30% =) € 180,00/mq mentre il valore di quella potenzialmente sfruttabile ma non prevista dal piano attuativo viene ridotta del 25% e quindi pari ad (€ 180,00 - 25% =) € 135,00/mq. Si ritiene di non attribuire valore all'ulteriore potenziale possibilità edificatoria su più piani di parte del fabbricato stante che il relativo valore è già ricompreso in quello relativo alla superficie coperta. Al valore così determinato è stata applicata la consueta detrazione del 15% trattandosi di vendita giudiziaria e per lo stimolo all'acquisto.

Non stupisca quindi se il valore attribuito all'immobile nella presente al lordo delle decurtazioni è inferiore sia a quello di acquisto (ma come già indicato i valori immobiliari allora erano decisamente soprastimati) che a quello dell'importo del mutuo concesso.

### 8.2. Fonti di informazione

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Grumello del Monte e Sarnico.
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia anno 2015/2016
- Consulente Immobiliare n.1011/2016: Mercato ed investimenti autunno 2016.



8.3. Valutazione corpi

A. Terreno EDIFICABILE AD USO PRODUTTIVO già convenzionato

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie coperta (Sc) prevista nel Piano Attuativo	5.992,54	€ 180,00	€ 1.078.657,21
Superficie coperta (So) massima realizzabile ma non oggetto del Piano Attuativo (9188,00 - 5992,54 =) mq 3195,46	3.195,46	€ 135,00	€ 431.387,09
	9.188,00		€ 1.510.044,30

- Valore corpo: € 1.510.044,30  
- Valore complessivo diritto e quota: € 1.510.044,30

Riepilogo:

ID	Immobilis	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>Terreno EDIFICABILE</b>			
A	<b>AD USO PRODUTTIVO</b>	18376	€ 1.510.044,30	€ 1.510.044,30
	<b>già convenzionato</b>			

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 226.506,65

- Riduzione monetaria: arrotondamento

€ 3.537,66

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

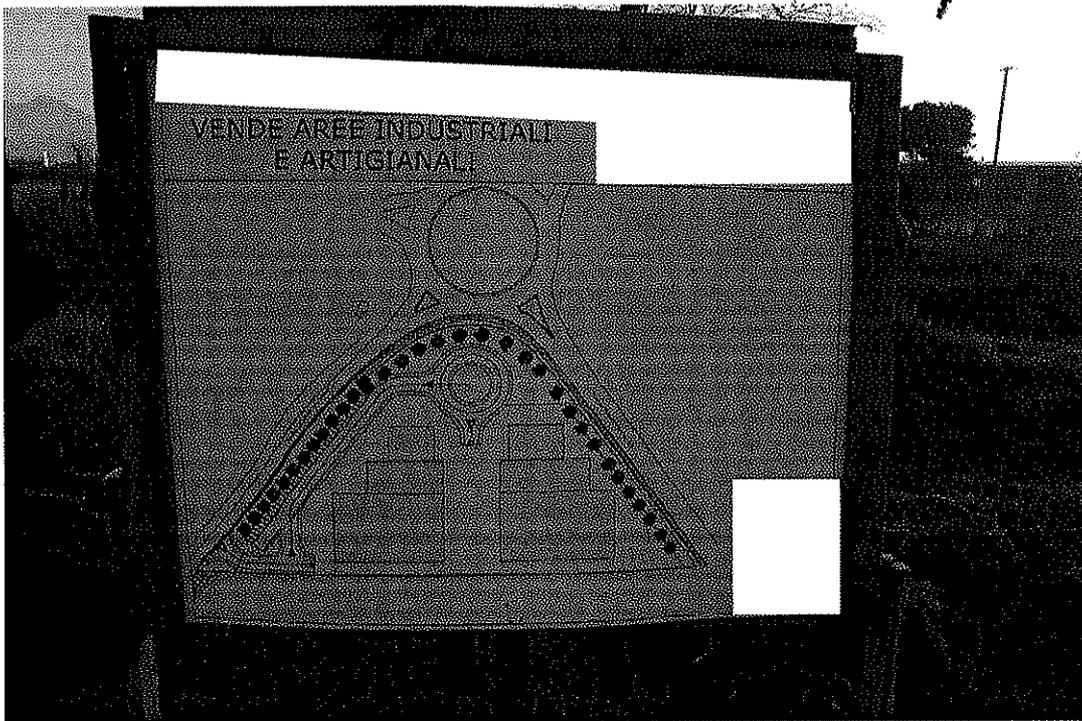
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.280.000,00

Alzano Lombardo, il 16.01.2017

il perito  
Arch. Giosuè Rota





1 - CARTELLO PUBBLICITARIO DELLA LOTTIZZAZIONE



2 - L'ACCESSO DI CANTIERE A FIANCO DELLA S.P.86



3 - PANORAMICA DEL TERRENO



4 - PANORAMICA DEL TERRENO A FIANCO DELLA ROTATORIA



5 - PANORAMICA DEL TERRENO A FIANCO DELLA STRADA PER GRUMELLO DEL MONTE



6 - INDICAZIONI STRADALI SULLA ROTATORIA ALL'ALTEZZA DEL TERRENO