

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO

Sezione: Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE: Dott. Panzeri Giovanni

CAUSA: n. [REDACTED] Reg. Es. Imm.

a favore di: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

PREMESSO CHE:

in data 22/03/2017 il sottoscritto Arch. Dario Baratteri, c. f. BRTDRA67M01D122O, con studio in Martinengo (Bg), via Primo Maggio n. 6, cell. 3393106861, email: archdariobaratteri@libero.it, pecmail: dario.baratteri@archiworldpec.it veniva nominato C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe al fine di valutare il valore degli immobili appresso descritti,

il G.d.E. ha posto i seguenti quesiti al C.T.U.:

- 1. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- 2. ad una sommaria descrizione del bene;**
- 3. per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;**
- 4. per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare**

la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 06/06/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, comma 5 DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. per terreni, alleggi il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della L. 47/1985;

6. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla L. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7. all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza di atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

8. all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al

pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. alla determinazione del valore degli immobili pignorati;

10. alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario al relativo frazionamento catastale;

11. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

12. all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

13. all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;

14. all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15. proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;

16. al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per le pubblicazioni dei bandi di vendita immobiliare.

Il C.T.U. ha eseguito un accesso secondo la seguente tempistica:
il giorno 26/04/2017 alle ore 9.00, in Via Costanza Cerioli n. SN presso le unità immobiliari e i terreni oggetto di causa.

CIO' PREMESSO

Il C.T.U. presenta la:

1^ RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1.0 Identificazione del bene

Le unità immobiliari e terreni oggetto di causa, si trovano sul confine tra il Comune di Gorle e quello di Seriate, con maggiore estensione della proprietà sul primo dei Comuni sopra riportati. L'area, è situata, ai margini del centro paese, in quella porzione di territorio che si estende tra due bacini d'acqua: la roggia Ponte Perduto ad ovest e il fiume Serio ad est.

A sud è situato, l'accesso carrabile all'area da Via Costanza Cerioli, dopo aver oltrepassato il ponte che scavalca la roggia Ponte Perduto.

In corrispondenza del punto di ingresso dell'area è situata l'ex Fonderia artistica ■■■■■, edificio attualmente in stato di abbandono, che dovrà essere demolito, per attuare il Programma Integrato di Intervento, approvato dal Comune di Gorle, con deliberazione n. 37 del 13/11/2008 e variato sui tempi di attuazione, con deliberazione n. 256 del 07/12/2016.

Sull'area dell'ex Fonderia ■■■■■ è prevista, da progetto, la costruzione di un nuovo edificio/più edifici a destinazione residenziale.

A nord, l'area ha mantenuto intatta la sua naturalità e da PGT come da P.I.I., vedere elaborato tecnico allegato, la sua destinazione futura continuerà ad essere a verde privato confinante a nord e ad est con un percorso ciclopedonale di progetto, a sud con l'area a destinazione residenziale e ad ovest con la roggia Ponte Perduto.

L'area del P.I.I., in un contesto urbano più ampio, vede al contorno, la presenza di attività prevalentemente industriali e in piccola parte residenziali localizzate a sud in Comune di Seriate.

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono individuati, partendo da nord:

al **catasto terreni** del Comune di Gorle, al foglio 5 (reale), 9 (convenzionale), come segue:

- area della superficie di m² 3045, corrispondente alla particella 2687;
- area della superficie di m² 950, corrispondente alla particella 2689.

Al **catasto fabbricati** del Comune di Gorle, al foglio 5:

- unità immobiliare a destinazione industriale, corrispondente alla particella 1384 sub. 701.

Al **catasto terreni** del Comune di Seriate, al foglio 1 (reale), 9 (convenzionale):

- area della superficie di m² 740, corrispondente alla particella 6212;
- area della superficie di m² 610, corrispondente alla particella 6195.

Al **catasto fabbricati** del Comune di Seriate, al foglio 1:

- unità immobiliare a destinazione magazzino/locale di deposito, corrispondente alla particella 6195.

Si precisa che, l'unità immobiliare mapp. 1384 sub. 701, l'u. i. mapp. 1384 sub. 702 (porzione di fabbricato attualmente ceduta gratuitamente al Comune di Gorle) e l'u. i. mapp. 6195 in Comune di Seriate, complessivamente, formano l'ex fabbricato industriale Fonderia [REDACTED].

L'area catastalmente confina:

in Comune di Gorle ad ovest con la roggia Ponte perduto, a nord con la particella 2688, ad est con la particella 2688, la particella 2690 e con il mappale 1384/702;

in Comune di Seriate a sud con la particella 7107 e la particella 10625 e ad ovest con il mapp. 6209 e con Via Costanza Cerioli.

2.0 Descrizione del bene

2.1 Urbanistica:

Nell'estratto del Piano di Governo del Territorio del **Comune di Gorle**, approvato con la delibera del Consiglio Comunale n. 7/2013 in data 23 marzo 2013 e pubblicato sul BURL n. 24 del 12 giugno 2013, si individua a nord (particella 2687):

l'area A2 – area a verde di mitigazione ambientale, come riportata all'art. 36 e all'art. 37 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

L'art. 36, prevede l'inedificabilità dell'area e la sua protezione e conservazione e l'art. 37 inserisce l'area nel PLIS (Parco Locale di Interesse Sovracomunale) del Serio Nord.

All'interno del PLIS, non è consentita la realizzazione di alcuna nuova costruzione, ad eccezione di interventi di nuova costruzione e ampliamento di strutture e spazi attrezzati a parco per il gioco e lo sport, adeguatamente inseriti sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

A sud si individua (particelle 2689 e 1384):

l'area R6 – Piani attuativi residenziali vigenti, come riportata art. 42 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

L'art. 42, conferma i piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT. Per tali aree si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Negli elaborati tecnici di progetto allegati al Programma Integrato di Intervento (vedere Tav. 13 Progetto urbanistico), la particella 2687 è riportata come, area libera (a verde) esclusa dall'intervento e le particelle 2689 e 1384, area di intervento residenziale con potenzialità edificatoria di mc 7100.

Nell'**estratto** del Piano di Governo del Territorio del **Comune di Seriate** (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 in data 15 settembre 2012 e pubblicato sul BURL n. 18 del 02 maggio 2013), si individua:

- ad **ovest** l'area (particella 6212) "Corpi idrici ed ambiti di tutela dei corpi idrici", riportata all'art. 25 dell'allegato R.1.2 delle N.T.A. (Piano delle Regole);

- a **sud** l'area (particella 6195) "Ambiti residenziali consolidati ad alta densità" riportata agli artt. 6-7 dell'allegato R.1.2 delle N.T.A.

In particolare, la Roggia Ponte Perduto fa parte del reticolo idrico minore di competenza del Consorzio della Media Pianura Bergamasca. Negli elaborati tecnici di progetto allegati al Programma Integrato di Intervento (vedere Tav. 13 Progetto urbanistico), per la particella 6212 ~~si mantiene il rispetto del corso d'acqua esistente (roggia) e la~~ particella 6195 viene utilizzata come parcheggio privato di proprietà.

Nella Convenzione urbanistica rep. n. 124678 del 17/12/2008, notaio Giovanni Vacirca, all'art. 2 (Opere di urbanizzazione primaria), il comma 2.7 ha stabilito che l'attuatore del piano nonché proprietario delle aree di intervento, concederà per la particella 6195, l'asservimento di passo pedonale per la pista ciclopedonale, per garantire a sud, in Comune di Seriate, il collegamento con Via Costanza Cerioli.

Edificabilità dell'area del piano attuativo:

il Programma Integrato di Intervento, ha previsto una potenzialità edificatoria di mc 7966,59, con destinazione prevalentemente residenziale.

Per volontà del soggetto attuatore, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle distanze dai corsi d'acqua (vedere Tav. 13 degli elaborati tecnici), viene sfruttata esclusivamente la cubatura residenziale con potenzialità edificatoria di mc 7100.

Commento agli articoli della Convenzione Urbanistica rep. n. 124678 del 17/12/2008:

All'art. 2 della Convenzione (Opere di urbanizzazione primaria), l'attuatore, si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, cedendo le aree al Comune.

Le opere sono costituite da:

- percorso ciclopedonale, compreso il ponte sulla roggia Ponte Perduto. Il ponte da progetto sarà realizzato sul confine nord dell'area oggetto del P.I.I. e darà accesso al percorso ciclopedonale da Via Michelangelo Buonarroti;
- area a verde pubblico di arredo del percorso ciclopedonale;
- illuminazione pubblica del percorso ciclopedonale;
- integrazione alle reti esistenti di fognatura, acquedotto, gas metano, enel e telecom.

All'art. 3 della Convenzione (Opere di urbanizzazione secondaria), il piano non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, l'attuatore in sede di realizzazione della cubatura edificatoria residenziale, verserà al Comune gli oneri della urbanizzazione secondaria.

All'art. 4 della Convenzione (Standard di qualità), l'attuatore in luogo della realizzazione diretta dello standard si è impegnato a versare al Comune contestualmente alla stipula della convenzione, l'importo di € 284.000 e il Comune di contro, ha rilasciato all'attuatore quietanza di saldo.

All'art. 5 della Convenzione (Tempi di attuazione), era stata stabilita una efficacia di 5 anni per l'attuazione del P.I.I., decorrente dalla data di pubblicazione sul BURL della delibera di approvazione definitiva del Programma stesso, pertanto, in data 2 dicembre 2013 la convenzione sarebbe scaduta.

Con, Legge n. 98 del 09/08/2013 (decreto del fare) all'art. 30, comma 3 bis, è stato prorogato di **tre anni** il termine di validità di tutte le convenzioni di lottizzazione, stipulate fino al 31 dicembre 2012, pertanto i termini della Convenzione erano stati traslati al 2 dicembre 2016.

In data 19/09/2016 con prot. 10223, la Società XXXXXXXXXX, ha chiesto al Comune di Gorle di prorogare ulteriormente i termini temporali previsti dall'art. 5 della convenzione.

Il Comune con delibera del 07/12/2016 n. 256 (variante alla Convenzione), ha postergato la durata della convenzione per 10 anni, decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURL della delibera di approvazione del P.I.I. pertanto, la scadenza definitiva è stata prorogata al 2 dicembre 2018.

All'art. 6 della Convenzione (Determinazione standards urbanistici), a fronte di un fabbisogno di aree per standards urbanistici di mq 1881,50, sono state reperite in sede di progetto aree per attrezzature pubbliche pari a mq 2102,53 (come da Tav. 13 degli elaborati tecnici), ne consegue con una differenza in più di mq 221,03, rispetto degli obblighi di legge.

All'art. 7 della Convenzione (Cessione delle aree), oltre alla cessione gratuita delle aree al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'attuatore si è fatto carico della demolizione dell'intero Opificio per liberare l'area alla futura destinazione residenziale.

2.2 Servitù:

- Servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, gravante sul mappale 2687.

- Servitù di passo pedonale e carrabile a favore del mappale 2399 di proprietà di terzi e a carico del mapp. 2688 (di proprietà del Comune di Gorle), attraverso il ponte sulla roggia Ponte Perduto di futura realizzazione (vedere atto di RINUNCIA DI SERVITU' DI PASSAGGIO, del 30/12/2009, rep. n. 32157, al paragrafo 7.0 della relazione di stima in corso di trattazione).

2.3 Edilizia:

Il complesso edilizio a destinazione produttiva ex Fonderia ■■■■■ sarà oggetto di demolizione per la realizzazione del P.I.I., questo è sito in Comune di Gorle e identificato al catasto fabbricati con il mapp. 1384 sub. 701 e 702 e in Comune di Seriate con il mapp. 6195.

L'edificio è costituito (vedere planimetrie catastali):

- al piano terra: a partire da ovest uffici e servizi, tettoia e ripostiglio, a nord due depositi, ad est locali per la preparazione delle stampe e altri locali di lavorazione, a sud locali di deposito e nella parte centrale del lotto, l'opificio;

- al piano interrato: un locale di deposito, sotto l'opificio e un ripostiglio in parte al deposito.

Costruzione della Fonderia:

La struttura verticale dell'opificio è realizzata in pilastri di cemento armato intervallati da tamponamenti in mattoni forati, l'illuminazione naturale è garantita da ampie vetrate verticali con serramenti in vetro singolo e telaio in ferro. I serramenti, sui prospetti verticali, proseguono anche in copertura nei punti di intersezione delle volte a botte.

La copertura è una membrana in cemento armato con sezione semicircolare, l'altezza in chiave della volta è di m. 10,25-9,00 (due altezze) e m 7,40 all'imposta della volta, per la porzione di opificio di dimensioni maggiori, e m. 6,00-5,10 in chiave e m. 4,20 all'imposta per il corpo di fabbrica di dimensioni minori. La parte più esterna della copertura, è costituita da lastre in cemento amianto.

I locali accessori a perimetro del fabbricato principale (opificio) tranne gli uffici ad ovest che sono in muratura portante, sono costituiti da una struttura di acciaio di pilastri verticali e inclinata (travi e travetti) a sostegno della copertura. Il tamponamento tra i pilastri verticali è in prisme di cemento sulle quali poggiano i serramenti che arrivano fino all'imposta della copertura.

2.4 Interventi di Bonifica dell'area ex Fonderia [REDACTED]:

Preso atto che, in conseguenza dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento, Fonderia [REDACTED], con deliberazione n. 37 del 13 novembre 2008, si andava a variare il PRG allora vigente del Comune di Gorle, riclassificando l'area della ex Fonderia a destinazione residenziale;

In data 31/03/2009 (prot. n. 37614 del 01/04/2009), lo studio Ambiente e Geologia del Dott. [REDACTED] di Seriate, su incarico della Società [REDACTED], aveva trasmesso al Comune di Gorle, una Proposta di Piano di Caratterizzazione, che prevedeva in sintesi, una serie di indagini (saggi) finalizzati ad esaminare la composizione chimica del terreno dell'area dell'ex Fonderia, in particolare, il fondo e le pareti dell'area di rimozione del serbatoio di gasolio interrato, ubicato come da planimetria dell'area (vedere allegato 3).

Il Comune di Gorle, con determina n. 159 del 29/04/2009, approvava il Piano di Caratterizzazione dell'area dell'ex Fonderia.

In data 21/09/2009, lo studio Ambiente e Geologia, trasmetteva (prot. n. 98277 del 21/09/2009) ad ARPA e al Comune di Gorle il "Progetto di Bonifica dei terreni da Inquinamento di Rame".

Tale Progetto, prevedeva l'allargamento dello scavo del terreno e la rimozione del serbatoio di gasolio, al termine dell'intervento di bonifica, si sarebbe tornati ad effettuare la campionatura (saggi) in corrispondenza dei focolai di contaminazione in contraddittorio con gli Enti pubblici, per la ricerca analitica del parametro di rame.

In data 26/10/2009, con determina n. 421, il Comune di Gorle, approvava il Progetto di Bonifica.

Successivamente, dopo dell'attuazione della bonifica, il laboratorio di parte (studio Ambiente e Geologia) e il laboratorio di ARPA, si erano confrontati sui risultati raggiunti e insieme avevano evidenziato il raggiungimento degli obiettivi di bonifica definiti da progetto.

In data 28/12/2009, con prot. n. 133100, la Provincia di Bergamo, rilasciava al titolare della società [REDACTED], la **Certificazione ai sensi dell'art. 248, comma 2 del D. Lgs, 152/2006 di completamento degli interventi di bonifica dell'area Fonderia [REDACTED] snc ubicata in Via Buonarroti, Comune di Gorle.**

In allegato alla relazione tecnica di perizia del sottoscritto, si riportano la:

- Relazione tecnica finale di sintesi del 22/12/2009 predisposta dai tecnici della Provincia di Bergamo;
- Relazione tecnica di ARPA, trasmessa con prot. n. 165864 del 09/12/2009;
- Planimetria delle aree oggetto di bonifica, redatta dallo studio Ambiente e Geologia del Dott. [REDACTED].

3.0 Data di inizio della costruzione del fabbricato

~~Il complesso edilizio (ex Fonderia [REDACTED]) è stato costruito in data anteriore all' 01 settembre 1967. Dal cartiglio di una tavola grafica recuperata presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Gorle, si evince che la licenza di costruzione del fabbricato è stata rilasciata in data 19/08/1959, con n. 156/59 di protocollo.~~

4.0 Titoli abilitativi successivi al 01/09/1967

Nessuno.

5.0 Certificati di destinazione urbanistica

Si riportano in allegato alla perizia:

- il C. D. U., prot. n. 4920 rilasciato dal Comune di Gorle in data 26 aprile 2017, e

- il C. D. U., prot. n. 15087 rilasciato dal Comune di Seriate in data 02 maggio 2017.

Il sottoscritto, dichiara che alla data di redazione della perizia non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che hanno portato alla modifica della destinazione urbanistica dei terreni oggetto di causa.

6.0 Identificazione catastale degli immobili

Al catasto fabbricati del Comune di Gorle,

le unità immobiliari oggetto di causa sono censite al foglio 5, come segue:

mapp. 1384 sub. 701, VIA M. BUONARROTI n. SN, piano S1-T, cat. D/1, Rc. Euro 6.471,00, in forza di:

DIVISIONE del 04/11/2008 protocollo n. BG0369706 in atti dal 04/11/2008 (n.24487.1/2008).

L'unità precedente deriva dal:

mapp. 1384, VIA MICHELANGELO BUONARROTI, piano T-S1, cat. D/1, Rc. Euro 7.147,76, in forza di:

VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO del 17/06/1988 in atti dal 12/12/1998 (n. 12073.1/1988), e ancora la denuncia di accatastamento del fabbricato è definita con la:

COSTITUZIONE del 16/04/1975 in atti dal 12/12/1998 UIU SFUGGITA ALL'IMPIANTO (n. 1641.1/1975).

Al catasto terreni del Comune di Gorle,

i terreni oggetto di causa sono censiti al, foglio 9, come segue:

- mapp. 1384, ente urbano, are 23.00, in forza di:

TIPO MAPPALE del 27/10/1987 protocollo n. BG0303066 in atti dal 16/09/2008 (n. 13444.1/1987).

Il terreno precedente deriva dal:

mapp. 1384, seminativo, cl. 2, are 23.00, come da:

Impianto meccanografico del 01/06/1988.

- **mapp. 2687, seminativo, cl. 2, are 30.45**, Reddito Dom. Euro 14,94, Reddito Agr. Euro 15,73, in forza di:

FRAZIONAMENTO del 04/11/2008 protocollo n. BG0369623 in atti dal 04/11/2008 (n. 369623.1/2008).

Il terreno precedente deriva dal:

mapp. 559, seminativo, cl. 2, are 39.80, in forza di:

FRAZIONAMENTO del 31/05/1983 in atti dal 30/04/1994 Tipo di Frazionamento n. 6/83 (n. 6.2/1983).

- **mapp. 2689, seminativo, cl. 2, are 9.50**, Reddito Dom. Euro 4,66, Reddito Agr. Euro 4,91, in forza di:

FRAZIONAMENTO del 04/11/2008 protocollo n. BG0369623 in atti dal 04/11/2008 (n. 369623.1/2008).

Il terreno precedente deriva dal:

mapp. 1383, seminativo, cl. 2, are 11.60, come da:

Impianto meccanografico del 01/06/1988.

Al catasto fabbricati del Comune di Seriate,

le unità immobiliari oggetto di causa sono censite al foglio 1, come segue:

mapp. 6195, VIA COSTANZA CERIOLI n. 60, piano T, cat. C/2, cl. 2, 120 m², Rc. Euro 303,68, in forza di:

VARIAZIONE PER AMPLIMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE del 25/09/1997 in atti dal 25/09/1997 (n. D04751.1/1997).

L'unità precedente deriva dal:

mapp. 6195, in forza di:

COSTITUZIONE del 20/09/1988 in atti dal 16/09/1997 u.i.u. sfuggita all'impianto meccanografico (n. 16731.1/1988).

Al catasto terreni del Comune di Seriate,

i terreni oggetto di causa sono censiti al, foglio 9, come segue:

- **mapp. 6212, bosco ceduo, cl. 2, are 07.40**, derivato in forza di:

FRAZIONAMENTO del 18/04/1983 in atti dal 07/08/1997 (n. 14.1/1983).

Il terreno precedente deriva dal:

mapp. 6212, bosco ceduo, cl. 2, are 09.40, come da:

Impianto meccanografico del 01/06/1988.

- mapp. 6195, ente urbano, are 06.10, è derivato in forza di:

TIPO MAPPALE del 15/12/2008 protocollo n. BG0426343 in atti dal 16/12/2008 (n. 739720.1/2003).

Il terreno precedente deriva dal:

mapp. 6195, ente urbano, are 03.40.

Nella variazione è stato soppresso il mapp. 7373.

Il terreno precedente deriva ancora dal:

mapp. 6195, seminativo, cl. 2, are 03.00, come da:

Impianto meccanografico del 01/06/1988.

7.0 Atti immobiliari riguardanti la parte debitrice dall'acquisto delle unità immobiliari e dei terreni fino all'atto di pignoramento.

Visura ipocatastale aggiornata al 29/03/2017

L'unità immobiliare, censita al NCEU, foglio 5 del Comune di GORLE, mapp. 1384 sub. 701, e i terreni, censiti al NCT, foglio 9 dello stesso Comune, mapp. 2687 e mapp. 2689;

l'unità immobiliare, censita al NCEU, foglio 1 del Comune di SERIATE, mapp. 6195, e il terreno, censito al NCT, foglio 9 dello stesso Comune, mapp. 6212,

sono attualmente in Ditta a:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED], c. f. [REDACTED], proprietà 1/1.

In forza di:

atto di DONAZIONE CON MODIFICA DELLA DENOMINAZIONE DELLA SOCIETA', atto pubblico, del 24/12/1998, rep./racc. n.

116798/23484, Notaio Adriano Sella di Bergamo (Bg), trascritto a Bergamo il 14/01/1999 nn. 1567/1227, **parte donante (1° socio):**

- [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], quota 50% della società [REDACTED];

parte donataria (2° socio):

- [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], quota 25% della società [REDACTED];

partecipa alla donazione (3° socio):

- [REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED], quota 25% della società, [REDACTED].

In primo luogo, il Sig. [REDACTED], dona la quota del 25% al figlio con il consenso del 3° socio;

in secondo luogo, si modifica la denominazione della società in:

[REDACTED].

Altri atti:

-A) Atto di MUTUO (ipoteca volontaria), atto pubblico, del 01/08/2006, rep./racc. nn. 24752/2653, Notaio Francesco Luigi Patanè di Bergamo, iscritto a Bergamo il 11/08/2006 nn. 54426/13471, **a favore di:**

[REDACTED], con sede in Bergamo, c. f.

[REDACTED], **contro:** [REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED], c. f. [REDACTED], capitale € 300.000,00, totale ipoteca € 450.000,00, durata 2 anni.

Beni: quelli oggetto di causa e altri.

Alla data della presente ispezione l'ipoteca è stata annotata di cancellazione totale in data 24/09/2010.

-B) CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "[REDACTED]", atto pubblico, del 17/12/2008, rep./racc. nn. 124678/43106, Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 22/12/2008 al n. 21817, serie 1T, trascritto a Bergamo il 24/12/2008 nn. 80439-40/46844-45, **a favore di:** COMUNE DI GORLE, c. f. 00708390166, **soggetto attuatore:**

Intanto, con atto di convenzione urbanistica, rep. n. 124678 del 17/12/2008, la Fonderia [REDACTED] si era impegnata a realizzare le opere di urbanizzazione primaria del Programma Integrato di Intervento "[REDACTED]".

Le opere di urbanizzazione avrebbero portato alla realizzazione di un secondo ponte sulla roggia Ponte Perduto a nord del ponte esistente, il ponte, avrebbe permesso un accesso pedonale e carrabile più veloce e comodo dalla strada pubblica al mapp. 2399.

Pertanto, la società [REDACTED], in virtù di quanto detto sopra, si sarebbe impegnata a rinunciare al diritto di passaggio pedonale e carrabile sui mappali 2687, 2689, 1384 in Comune di Gorle e ai mappali 6195, 6212 in Comune di Seriate, **come definito dalla precedente servitù**, a condizione che la società [REDACTED] e suoi aventi causa si fosse **obbligata** a realizzare a propria cura e spese il nuovo ponte sulla roggia Ponte Perduto.

-D) CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, del 19/02/2010, rep./racc. nn. 32551/15050, Notaio Armando Santus di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 26/02/2010 n. 2767 Serie 1T, trascritto a Bergamo il 26/02/2010 nn. 10607/6228, **a favore di:** [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], **contro:** [REDACTED].

Beni: unità immobiliare, censita al NCEU, foglio 5 del Comune di GORLE, mapp. 1384 sub. 701 (porzione di fabbricato industriale) e terreno, censito al NCT, foglio 9 dello stesso Comune, mapp. 2689, are 09.50 e ancora unità immobiliare, censita al NCEU, foglio 1, Comune di SERIATE, mapp. 6195 (magazzino) e terreno censito al NCT, foglio 9 dello stesso Comune, mapp. 6212, are 07.40.

Il termine improrogabile per la stipula dell'atto definitivo di compravendita, doveva essere il 31/12/2010, oltre il quale la parte venditrice avrebbe considerato risolto il contratto.

Successivamente, la vendita non ebbe luogo e al contratto preliminare si estinse automaticamente.

-E) Atto di MUTUO (ipoteca volontaria), atto pubblico, del 17/09/2010, rep./racc. nn. 34618/16007, Notaio Armando Santus di Bergamo, iscritto a Bergamo il 24/09/2010 nn. 49462/9716, a favore di: [REDACTED], con sede in Bergamo, c. f. [REDACTED], contro: [REDACTED], capitale € 555.000,00, totale ipoteca € 1.110.000,00, durata 2 anni.

Beni: gli stessi riportati al punto D) precedente.

Alla data della presente ispezione l'ipoteca è ancora in corso.

-F) CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, del 29/12/2011, rep./racc. nn. 40322/18360, Notaio Armando Santus di Bergamo, registrato a Bergamo il 02/01/2012 n. 7 Serie 1T, trascritto a Bergamo il 02/01/2012 nn. 368/286, a favore di: [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], contro: [REDACTED].

Beni: unità immobiliare, censita al NCEU, foglio 5 del Comune di GORLE, mapp. 1384 sub. 701 (porzione di fabbricato industriale) e terreno, censito al NCT, foglio 9 dello stesso Comune, mapp. 2689, are 09.50 e ancora unità immobiliare, censita al NCEU, foglio 1, Comune di SERIATE, mapp. 6195 (magazzino) e terreno censito al NCT, foglio 9 dello stesso Comune, mapp. 6212, are 07.40.

Il termine improrogabile per la stipula dell'atto definitivo di compravendita, doveva essere il 31/12/2012, oltre il quale la parte venditrice avrebbe considerato risolto il contratto.

Successivamente, la vendita non ebbe luogo e al contratto preliminare si estinse automaticamente.

-G) Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 07/09/2016, rep. n. 8266/2016, Tribunale di Bergamo, trascritto a Bergamo il 14/09/2016 nn. 40432/26844, a favore di: [REDACTED],

con sede in [REDACTED], c. f. [REDACTED], contro: [REDACTED]
[REDACTED], con sede in [REDACTED], c. f.
[REDACTED].

La parte creditrice aveva ingiunto alla parte debitrice il pagamento della complessiva somma di € 284.000,00 oltre gli interessi.

Beni: quelli oggetto di causa.

Alla data della presente ispezione il pignoramento è ancora in corso.

8.0 Provenienza dei beni con le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, importo spese fisse di gestione e manutenzione e/o spese straordinarie

8.1 Provenienza dei beni con le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio

-1) ATTO DI REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' DI FATTO, del 07/04/1972, rep. n. 55056, Notaio Luciano Colombo di Bergamo, registrato a Bergamo il 27/04/1972 al n. 1732, Mod. 71/M, trascritto a Bergamo il 18/05/1972 nn. 9896/7995, a favore di: [REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED], contro: [REDACTED]
[REDACTED].

Beni della Società: terreni, censiti al NCT, foglio 9 del Comune di Gorle: mapp. 74/b (1384), seminativo, are 23.00; mapp. 127/b (1529), seminativo, are 03.80;

terreni, censiti al NCT, foglio 9 del Comune di Seriate: mapp. 229/a (6195), seminativo, are 03.00, mapp. 1813/a (7343), gelseto, are 00.40, mapp. 231/d (6212 + 10625), bosco ceduo, are 09.40.

-2) ATTO DI VENDITA, del 14/12/1972, rep. n. 57172, Notaio Luciano Colombo di Bergamo, registrato a Bergamo il 02/01/1973 al n. 5, Mod. 71/M, trascritto a Bergamo il 23/01/1973 nn. 3610/3343, a favore di:

[REDACTED], con sede in [REDACTED], contro:
[REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED];
[REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED];

██████████, nata a ██████████, il ██████████;

██████████, nata a ██████████, il ██████████.

Beni: terreni, censiti al NCT, foglio 9 del Comune di Gorle: mapp. 127/a (1528), bosco ceduo, are 1.60; mapp. 74/a (1383), seminativo, are 11.60;

terreni, censiti al NCT, foglio 9 del Comune di Seriate: mapp. 231/a (6209), seminativo, are 03.27

Servitù: sull'allineamento dell'attuale recinzione della proprietà ██████████ ██████████ sul lato ovest e in direzione nord-sud della strada esistente dovrà essere riservata a strada una striscia del terreno qui venduto della larghezza fino in fregio alla Roggia Ponte Perduto, sulla quale avranno diritto di transito pedonale e carrabile i venditori a servizio della loro restante proprietà.

-3) ATTO DI CAMBIO DI DENOMINAZIONE SOCIALE, del 26/01/1976, rep. n. 63938, Notaio Luciano Colombo di Bergamo, registrato a Bergamo il 12/02/1976 al n. 618, Mod. 71/M, trascritto a Bergamo il 18/02/1976 nn. 3677/3079, a favore di: ██████████

██████████, con sede in ██████████, contro:

██████████, con sede in ██████████.

Beni: si trasferiscono tutti gli immobili di proprietà della ██████████ ██████████.

-4) ATTO DI PERMUTA DI TERRENO, del 01/06/1983, rep. n. 11558, Notaio Maria Paganoni, registrato a Bergamo il 20/06/1983 al n. 4343, Serie 1, trascritto a Bergamo il 01/07/1983 nn. 15837/13273,

Parte 1: ██████████

██████████, con sede in ██████████;

Parte 2: ██████████, con sede in ██████████.

La parte 1 ha ceduto alla parte 2 a titolo di permuta, in Comune di Seriate, terreno censito con i mappali 229/d – 1813/d – 851/c, complessivamente di are 02.70.

Si precisa che i mappali 229/a, 1813/a, 229/d, 1813/d, 851/c, nel loro insieme formano il mapp. 6195 di are (03.40+02.70) = 06.10.

La parte 2 a sua volta ha ceduto alla parte 1 a titolo di permuta, in Comune di Seriate, terreno censito con i mappali 231/e (10625) di are 02.00.

Servitù, a favore della proprietà [REDACTED] (dei mappali 558, 559 e altri) e a carico del passaggio con attraversamento della roggia Ponte Perduto (mapp. 231/d e mapp. 6195), per raggiungere la strada comunale, Via Costanza Cerioli.

-5) ATTO DI VENDITA, del 29/11/1983, rep. n. 13331, Notaio Leonardo Ferrara di Bergamo, registrato a Bergamo il 19/12/1983 al n. 8569, Serie 1, trascritto a Bergamo il 29/12/1983 nn. 29839/24867, a favore di: [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro:

[REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED];

[REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED];

[REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED].

Beni: terreni, censiti al NCT, foglio 9 del Comune di Gorle: mapp. 559 (ex 559/a), are 39.80, mapp. 558 (ex 558/a), are 03.90.

Il terreno venduto costituisce fascia di rispetto dal fiume Serio ed è soggetto a vincolo idrogeologico.

Servitù:

A) a carico del terreno venduto e a favore della residua proprietà delle venditrici, oggi [REDACTED] (posta a nord dei mappali venduti), viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso alla strada (Via Costanza Cerioli). La servitù si svolgerà su una striscia di terreno in fregio alla roggia Ponte Perduto, che verrà tracciata sul posto in contraddittorio tra le parti ([REDACTED] e [REDACTED]), le spese di costruzione e manutenzione della strada, saranno ripartite tra le parti in quote uguali, giusto atto del 15/06/1983 rep. n. 10739, notaio Leonardo Ferrara, registrato a

Bergamo il 05/07/1983 al n. 4857, Serie 1, trascritto a Bergamo il 07/07/1983 nn. 16412/13777.

B) Il terreno venduto è gravato da servitù ENEL di elettrodotto.

8.2 Importo spese fisse di gestione e manutenzione e/o spese straordinarie

Non esistono spese sostenute o spese programmate per la gestione e la manutenzione della proprietà immobiliare.

I terreni oggetto di causa, come da Programma Integrato di Intervento sono finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'utilizzazione della potenzialità edificatoria della restante area a destinazione residenziale.

9.0 Determinazione del valore degli immobili pignorati

Dall'esame della massa immobiliare, la stima prenderà in considerazione, la demolizione del fabbricato esistente e la successiva attuazione del Programma integrato di intervento.

La realizzazione del P. I. I. comporterà una potenzialità edificatoria a destinazione residenziale di mc 7.100 v.p.p..

Il sottoscritto, dopo essersi documentato presso le agenzie immobiliari e le società immobiliari della zona, tenuto conto dell'attuale congiuntura economica e tenuto conto che la proprietà ha dovuto

versare a favore del Comune di Gorle la somma di € 284.000 per la monetizzazione dello standard di qualità, attribuisce alla sola area da edificare, un valore di mercato di €/mc 155,00 (il prezzo deve intendersi al netto delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare).

Valore di mercato dell'area:

Da insediare nell'area	Prezzo unitario "non urbanizzato"	Totale
Mc	€/mc	€
7.100	155,00	1.100.500,00

Costi di demolizione del capannone esistente a carico del soggetto attuatore del Programma Integrato di Intervento:

Si tiene a precisare che la copertura del fabbricato della fonderia e accessori, tranne la tettoia/deposito ubicata a sud in Comune di Seriate, sono in lastre di cemento amianto, pertanto, la demolizione del fabbricato comporterà la bonifica e lo smaltimento della copertura esistente della superficie complessiva di mq 1463,56.

Voci di capitolato della demolizione (per i riferimenti del computo metrico vedere allegato 6)		€
Y.1.5.35.a	Nolo di ponteggio a telai in opera completo di piani di lavoro, misurato al mq in proiezione verticale di prospetto	14.425,59
A2.3.10.5.b	Demolizione completa di fabbricati fuori terra , a mc v.p.p.	110.103,43
A2.3.10.10.b	Demolizione completa di fabbricati entro terra , a mc v.p.p.	19.732,16
A2.3.10.55	Rimozione bonifica e smaltimento di copertura realizzata con lastre di cemento amianto	27.749,10
A2.3.10.130.a	Demolizione di pavimentazione in cls, del cortile esterno	7.549,42
A2.3.20.20.a	Conferimento di rifiuti in discarica, calcolato sul peso in tonnellate degli stessi	18.424,13
A2.3.20.25.a	Tributo speciale per il deposito in discarica dei rifiuti, calcolato in tonnellate	5.757,54
Totale		203.741,37

Valore di mercato complessivo del comparto urbano oggetto di causa:

Valore dell'area da edificare	€		1.100.500,00
Costi di demolizione costruzione	€	-	203.741,37

esistente			
Totale	€	=	896.758,63
			~
			897.000,00
(Euro ottocentonovantasettemila/00).			

10.0 Possibilità di formare dei lotti

La massa di immobili stimata nel suo insieme è una proprietà indivisibile, da considerare come un unico lotto.

11.0 Accertamento della comoda divisibilità dei beni

L'area di intervento non può essere al momento divisa.

Dopo aver effettuato le opere di urbanizzazione primaria, la società immobiliare che avrà preso in carico la realizzazione del Piano attuativo potrà, frazionare i lotti edificatori a destinazione residenziale e procedere alla vendita dei lotti singolarmente.

12.0 Accertamento stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di causa alla data del sopralluogo 26/04/2017, erano occupati dalla proprietà, [REDACTED]

13.0 Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Dalle verifiche presso il Comune di GORLE e il Comune di SERIATE, non sono previste procedure di esproprio per pubblica utilità.

14.0 Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

Si allega quanto richiesto.

15.0 Nota di voltura catastale a carico del c.t.u.

In caso di vendita degli immobili il sottoscritto si impegna previa comunicazione da parte della Cancelleria delle esecuzioni immobiliari o del Giudice dell'esecuzione a presentare la voltura catastale per l'aggiornamento dell'intestazione delle unità e dei terreni.

16.0 Deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per le pubblicazioni dei bandi di vendita immobiliare

Si allega quanto richiesto.

Elenco degli allegati

Allegato 1a – Documentazione urbanistica e Delibera del 07/12/2016 n. 256 (proroga tempi di attuazione Convenzione Urbanistica), Comune di Gorle.

Allegato 1b – Documentazione urbanistica, Comune di Seriate.

Allegato 2 – Certificati di destinazione urbanistica, particelle catastali nei Comuni di Gorle e Seriate.

Allegato 3 – Bonifica dei terreni dell'area dell'ex Fonderia [REDACTED] da inquinamento di rame.

Allegato 4a – Estratto mappe catastali, planimetrie catastali, visure storiche delle u. i. e dei terreni, Comune di Gorle.

Allegato 4b – Estratto mappe catastali, planimetrie catastali, visure storiche delle u. i. e dei terreni, Comune di Seriate.

Allegato 5 – Ispezioni sulle trascrizioni e iscrizioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo riguardanti i terreni e le unità immobiliari oggetto di causa.

Allegato 6 – Computo metrico estimativo delle opere di demolizione, con riferimento al "BOLLETTINO DEI PREZZI INFORMATIVI DELLE OPERE EDILI" Numero unico 2016 anno XXV - giugno 2016.

Allegato 7 – Piante, prospetti e sezioni dell'ex Fonderia ██████ allo stato di fatto (Sc. 1:500) e mappatura delle riprese fotografiche.

Allegato 8 – Documentazione fotografica.

Allegato 9 – Tav. 13, progetto urbanistico del "Programma Integrato di Intervento Fonderia ██████" (Sc. 1:200).

Con la presente relazione, costituita da 27 pagine dattiloscritte e 11 allegati, il C.T.U. ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, da fare, entro il 15° giorno antecedente all'udienza delle parti.

Martinengo li, 18 maggio 2017

Il C.T.U.
Arch. Dario Baratteri

iscritto al n. 1867 dell'albo degli Architetti della provincia di Bergamo