

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare Reg. n. 713/2016,

Giudice dell'esecuzione: Dott.sa

Udienza di giuramento del 09.11.2016

Nella procedura esecutiva promossa da

contro

**DEDUZIONI DEL C.T.U. ALLE OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA**

**DEPOSITATE IN DATA 8 NOVEMBRE 2017**

**NELL'INTERESSE DI PARTE ATTRICE**

In riferimento alle osservazioni depositate agli atti di procedura da parte dell'avv. \_\_\_\_\_ nell'interesse di parte attrice ed in esecuzione dell'ordinanza del giudice dott.sa \_\_\_\_\_ (in sostituzione della dott.sa \_\_\_\_\_ in sede d'udienza del 10.11.2017) con cui si rinviava l'udienza al 16.02.2018 e si invitava il CTU a rispondere per iscritto alle osservazioni del precedente entro il 09.01.2018, si osserva quanto segue.

Premesso che:

- in data 23 febbraio 2017 il sottoscritto C.T.U. si recava in Tribunale per conferire con l'ill.mo sig. Giudice in merito al mancato pignoramento dei mappali 709 e 716, anche in relazione alla effettiva efficacia della formula di rito contenuta nell'Atto di pignoramento immobiliare, laddove si rinvia alle "*...adiacenze, pertinenze ed accessioni...*";

- Il Giudice chiedeva al sottoscritto di formalizzare specifica istanza a seguito della quale avrebbe convocato i legali di parte attrice per valutare la necessità di estendere il pignoramento dei subalterni mancanti. L'ill.mo sig. Giudice chiedeva al contempo di avvisare telefonicamente l'avv. \_\_\_\_\_ ; richiesta cui si dava immediato seguito.
- in data 24 febbraio 2017 il sottoscritto depositava agli atti della procedura (specifica istanza indirizzata all'ill.mo sig. Giudice con cui rilevava che *"... l'Atto di pignoramento immobiliare non contempla i subalterni nn. **709** (bene comune non censibile ai subb. 703, 707 e 708), **711** (area urbana) e **716** (bene comune non censibile)."*);
- a seguito dell'istanza, l'ill.mo sig. Giudice con proprio provvedimento in data 28 febbraio 2017, convocava le parti ed il sottoscritto per il 28 marzo 2017 per *"... determinare come procedere."*
- in data 28 marzo 2017 presso il tribunale di Bergamo alla presenza dell'ill.mo sig. Giudice, dell'avv. \_\_\_\_\_ in sostituzione dell'avv. \_\_\_\_\_ e del sottoscritto, si conveniva che parte attrice avrebbe proceduto con il pignoramento dei subalterni mancanti; il Giudice rinviava l'udienza al 10.11.2017 con consegna della perizia al 10.10.2017;
- in data 29 giugno 2017 con nota via PEC, l'avv. \_\_\_\_\_ chiedeva al sottoscritto *"...l'indicazione dei dati relativi ai mappali 709 e 716 (indirizzo, foglio, subalterno etc.) in vista del nuovo pignoramento che dovrà colpire le predette unità."*;

- in data 4 luglio 2017 con nota via PEC, l'avv. informava il sottoscritto che, tra l'altro "... da una verifica effettuata i lotti 709 e 716 risultano soppressi e sostituiti dai subalterni 720 e 721..." e che "Risulta altresì che i predetti siano stati venduti alla sig.ra [redacted], con conseguente impossibilità per [redacted] di estendere il pignoramento.";
- in conseguenza veniva depositava la perizia nei termini dati;
- con l'osservazione prodotta, parte attrice, sulla base della comune origine catastale, sostiene l'irrilevanza del fatto che i subalterni nn. 709 e 716 non siano stati aggrediti dal pignoramento e, per effetto della medesima considerazione, giunge ad affermare l'inefficacia dell'atto di compravendita trascritto in data 01.03.2017 ai nn. 8835/5896 con cui la società [redacted] ha venduto i subb.720 e 721 (ex 709 e 716) alla sig. [redacted].

Per quanto sopra e prescindendo da ulteriori considerazioni di diritto e di merito circa la necessità o meno di procedere con azioni miranti ad acclarare l'ininfluenza, l'inefficacia o la nullità dell'atto stipulato, il sottoscritto nell'ambito del mandato ricevuto e di quanto osservato, presenta la seguente relazione di stima relativamente ai subb. 717, 718, 719, 705 e 706 secondo i criteri e le metodologie d'appresso illustrate.

Fatto salvo quanto già estesamente rappresentato in risposta ai quesiti di cui alla perizia principale, si procederà in questa sede alla sola valutazione del più probabile valore di mercato confermando per le medesime motivazioni, l'inopportunità di formare più lotti. Si rammenta infatti che la stringente normativa urbanistica cui soggiace l'intero

comparto rende il bene estremamente condizionato e limitato nelle sua reale appetibilità commerciale.

Gli artt. 19, 25 e 12 delle N.T.A. del Parco del Serio, pongono fortissime limitazioni all'uso degli immobili sia in termini di progettazione unitaria (impossibilità di avere lotti inferiori a diecimila metri quadri), sia in termini di destinazione d'uso.

Ogni credibile iniziativa insediativa all'interno del comparto non potrà che trovare luogo nell'alveo di una nuova Convenzione da stipularsi con il concorso del Comune di Martinengo e dell'Ente Parco del Serio che dovrà stabilire la rifunzionalizzazione degli immobili, tenendo conto degli obblighi tutti ottemperati in termini di lavori e cessioni d'area del precedente Piano di Recupero ma anche dell'obbligo a svolgere attività compatibili con l'ambiente naturale e ammesse dal piano Territoriale di Coordinamento. Tale possibilità, anche in assenza della totalità della disponibilità del comparto unitario, potrebbe essere valutata in forza del disposto del comma 4 dell'art. 12 della l.r. 12/2005 per il quale per la presentazione di un eventuale piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.

- A. Per la villetta unifamiliare (subb. 707 e 708) al valore assunto in sede di perizia principale e ferma ogni altra considerazione di merito, si dovrà rettificare la detrazione in precedenza applicata per le modifiche agli

allacci ed alla rampa di accesso all'interrato ed al vialetto pedonale con terminali di sbarco sul sub. 721 (ex 716). Tale detrazione viene ridotta per la sola quota relativa agli allacci valutata in totali €. 5.000,00. Il valore finale viene pertanto stimato in complessivi **€. 168.886,30.**

**B.** Per il valore dei fabbricati di origine zootecnica (subb. 712, 713 e 703) valgono le stesse considerazioni fatte per la villetta. La detrazione applicata per le sole modifiche degli allacci viene ridotta in complessivi €. 10.000,00. Il valore finale viene pertanto stimato in complessivi **€. 123.605,65.**

**C.** Per quanto riguarda il contributo economico dei terreni relativamente alle pertinenze dei subb. 703, 712 e 713 nonché di mappali 6829 e 6830, si conferma un valore di totali **€. 23.550,35.**

**D.** Per quanto riguarda l'immobile destinato a punto ristoro (piano terra) (sub. 717) e residenza (piano primo) (subb. 718 e 719) a mente delle medesime considerazioni di natura urbanistica di cui alla perizia principale e per effetto degli elementi di valutazione colti durante il sopralluogo, delle indagini effettuate, delle caratteristiche intrinseche del bene e dell'intorno, dei prezzi di mercato correnti nella zona nonché delle logiche che governano il mercato immobiliare, si ritiene adeguato procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato applicando il metodo estimativo della "*differenziazione del prezzo*". La valutazione terrà conto dell'ubicazione, della consistenza, delle condizioni, dello stato di conservazione ed infine di ogni elemento a favore o contro che possa avere rilevanza nella determinazione del prezzo commerciale.

Attraverso le normali fonti di informazione degli osservatori del mercato immobiliare, quali il “-Valore casa- osservatorio immobiliare 2016” a cura di Litostampa Istituto Grafico s.r.l., della “Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio” e degli operatori del settore di zona, il valore commerciale medio per abitazioni non recenti per la zona di Martinengo, può essere individuato, in medi €/mq. 900,00, mentre per il valore al rustico del commerciale potrà essere assunto in medi €/mq. 300,00.

Per quanto riguarda gli immobili destinati ad appartamento (subb. 718 e 719) si applicheranno i coefficienti di differenziazione ritenuti più opportuni e qui di seguito elencati:

n.	descrizione	tipologia	Coeff.
	di zona	periferico	0.70
	di tipologia	Appartamento al piano primo	0.90

Il coefficiente finale pertanto sarà pari a  $(0.70 \times 0.9) = 0.63$ ;

Applicando quindi al valore medio precedentemente individuato, il coefficiente correttivo determinato, si otterrà il valore unitario di stima di €/mq.  $900,00 \times \text{coeff. } 0.63 = 567,00 \text{ €/mq.}$

Per quanto riguarda l’immobile destinato a punto ristoro (sub. 717) si applicherà il solo coefficiente afferente l’ambito periferico quantificato in 0.70. determinando così un valore finale di €/mq.  $300,00 \times 0.7 = 210,00 \text{ €/mq.}$

In aggiunta a quanto detto si dovrà tenere conto del fatto che gli immobili risultano a tutt’oggi privi di adeguato sistema di smaltimento delle acque

reflue, non sono allacciati alla rete del gas metano, né a quella dell'acquedotto comunale entrambe presenti sulla via Trento.

Si dovrà pertanto procedere ad un adeguamento impiantistico della rete di derivazione dell'acqua e del gas, con nuovi allacci da derivarsi direttamente dalla via Trento e essendo la zona "non fognata", si dovrà provvedere ad adeguare il sistema di smaltimento delle acque con la sostituzione dei pozzi perdenti con vasche di tipo "IMHOFF".

A sintesi di quanto sopra detto e determinato si può procedere al calcolo del più probabile valore di mercato che viene così conteggiato:

- Appartamento sub. 718 mq.  
Superficie ragguagliata mq. 135,38 (Allegato C perizia principale);  
mq. 135,38 x €. 567,00 = €. 76.760,46;
- Appartamento sub. 719 mq.  
Superficie ragguagliata mq. 137,48 (Allegato C perizia principale)  
mq. 137,48 x €. 567,00 = €. 77.951,16;
- Immobile commerciale sub. 717 mq.  
Superficie ragguagliata mq. 408,08 (Allegato C perizia principale)  
mq. 408,08 x €. 210,00 = €. 85.696,80;

Così per un valore di €. 240.408,42 cui si dovrà applicare la detrazione innanzi detta per adeguamenti impiantistici stimata in €.20.000,00 per un valore finale di **€. 220.408,42.**

**E.** Per quanto riguarda le cabine elettriche (subb. 705 e 706), a servizio dell'intero compendio, si riconosce un valore economico di stimati €.  
10.000,00.

**Per quanto sopra, il valore finale viene stimato in totali €.  
546.450,72**, (quale sommatoria dei singoli valori di €. 168.886,30 -punto  
A-, €. 123.605,65 -punto B- e €. 23.550,35 -punto C-, €. 220.408,42 -  
punto D- e €. 10.000,00 -punto E-).

Selvino li 5 gennaio 2018

IL CONSULENTE TECNICO  
D'UFFICIO

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare Reg. n. 713/2016,  
Giudice dell'esecuzione: Dott.sa Giovanna Golinelli  
Udienza di giuramento del 09.11.2016  
Nella procedura esecutiva promossa da

contro

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

Premesse:

Il sottoscritto arch. \_\_\_\_\_ iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1213, è stato nominato esperto estimatore con provvedimento del Giudice dell'esecuzione Dott.sa Giovanna Golinelli in data 23.09.2016, ed ha accettato con giuramento in data 09.11.2016, l'incarico per la valutazione degli immobili siti in Martinengo (BG), via Trento n. 34 di proprietà della società \_\_\_\_\_, in persona dei soci amministratori

\_\_\_\_\_, tutti residenti a Martinengo in via Trento n. 25.

In ottemperanza al mandato ricevuto presenta la seguente relazione di stima secondo i criteri e le metodologie di seguito illustrate.

**QUESITI**

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria il C.T.U. provveda:

- 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 della 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 D.P.R. 6.6.2001 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, 6 comma L. 47/85 ovvero dall'art. 46, 5

comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) per i terreni, allegghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 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 legge n. 1249/39, 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 ad un 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 di 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 la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

**RISPOSTA AL QUESITO 1)**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un complesso immobiliare formato da un ampio comparto sito a Martinengo (BG), al civico n. 34 di via Trento, comprendente i corpi di fabbrica come di seguito sinteticamente indicati e due terreni posti in diretta adiacenza:

- A

1. In via Trento n. 34 -capannone con locali accessori e area pertinenziale-

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Livello	Rendita
6	2149	703	D/8	P.T.	3.689,00

Confini: a Nord mappale 2149 sub. 714 e 715, a Est mappale 2149 sub. 720 (ex 709) e 707, a Sud mappale 2149 sub. 721 (ex 716) e a Ovest mappale 2149 sub. 713.

2. In via Trento n. 34 -cabina elettrica-

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Livello	Rendita
6	2149	705	D/1	P.T.	26,00

Confini: a Nord, a Est e a Ovest mappale 2149 sub. 721 (ex 716), a Sud mappale 2149 sub. 706.

3. In via Trento n. 34 - cabina elettrica-

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Livello	Rendita
6	2149	706	D/1	P.T.	10,00

Confini: a Nord mappale 2149 sub. 705, a Est a Ovest e a Sud mappale 2149 sub. 721 (ex 716).

4. In via Trento n. 34 -capannone con vasca liquami e area pertinenziale-

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Livello	Rendita
6	2149	712	D/7	P.T.	4.272,00

Confini: a Nord mappale 2149 sub. 714, a Est mappale 2149 sub. 714, a Sud mappale 2149 sub. 713 e a Ovest mappale 2149 sub. 711.

5. In via Trento n. 34 -capannone e area pertinenziale-

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Livello	Rendita
6	2149	713	D/7	P.T.	6.486,00

Confini: a Nord mappale 2149 sub. 712, a Est mappale 2149 sub. 703 e sub. 721 (ex 716), a Sud mappale 6831 e 6832 e a Ovest mappale 2149 sub. 711.

6. In via Trento n. 34 -piano terra--locale commerciale in corso di costruzione-

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Livello	Rendita
--------	---------	-----	-----------	---------	---------

6	2149	717	C	P.T.	In corso di costruzione
---	------	-----	---	------	-------------------------

Confini: a Nord mappale 2149 sub. 721 (ex 716) - parte subb. 718 e 719 -, a Est mappale 2149 sub. 721 (ex 716) - parte sub. 719 -, a Sud mappale 6829 e 6831 e a Ovest mappale 2149 sub. 721 (ex 716) - parte sub. 718 -. Nota bene: I confini come sopra riportati sono derivati dalla mappa del Catasto Fabbricati che presenta inesattezze come descritte in calce al presente quesito.

7. In via Trento n. 34 -piano primo- -appartamento-

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Vani	Livello	Sup Cat	Rendita
6	2149	718	A/2	2	6	P.T.1	145 mq	588,76

- del vano scale al piano terra a Nord mappale 2149 sub. 721 (ex 716), a Est mappale 2149 sub. 717, a Sud mappale 2149 sub. 717 e a Ovest mappale 2149 sub. 721 (ex 716);
- del piano primo appartamento a Nord e a Ovest su mapp. 2149 sub. 721 (ex 716), a Est mapp.2149 sub. 719, a Sud su mappale 6831. Nota bene: I confini come sopra riportati sono derivati dalla mappa del Catasto Fabbricati che presenta inesattezze come descritte in calce al presente quesito.

8. In via Trento n. 34 -piano primo- appartamento-

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Vani	Livello	Sup Cat	Rendita
6	2149	719	A/2	2	6	P.T.1	161 mq	588,76

- del vano scale al piano terra a Nord e a Est mappale 2149 sub. 721 (ex 716), a Sud e a Ovest mappale 2149 sub. 717;
- del piano primo appartamento a Nord e a Est su mapp. 2149 sub. 721 (ex 716), a Sud su mappale 6829 e a Ovest mappale 2149 sub. 718. Nota bene: I confini come sopra riportati sono derivati dalla mappa del Catasto Fabbricati che presenta inesattezze come descritte in calce al presente quesito.

- B

1. In via Trento n. 34 -villetta unifamiliare-

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Vani	Livello	Sup Cat	Rendita
6	2149	707	A/7	1	9	P.S1.T.	206 mq	743,70

Confini: a Nord mappale 2149 sub. 720 (ex 709), a Est via Trento, a Sud mappale 2149 sub. 721 (ex 716) e a Ovest mappale 2149 sub. 703.

2. In via Trento n. 34 -piano interrato- autorimessa  
pertinenziale alla villetta-

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Livello	Sup Cat	Rendita
6	2149	708	C/6	2	P.S1	24 mq	35,22

Confini: a Nord terrapieno, a Est mappale 2149 sub. 707, a Sud mappale 2149 sub. 707 e a Ovest terrapieno.

- C

1. Terreno

Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Are	R.D	R.A.
--------	---------	-----------	--------	-----	-----	------

9	6829	Semin irrig	3	05.70	2,65	3,97
---	------	-------------	---	-------	------	------

Confini: a Nord mappale 2149 sub. 721 (ex 716), a Est via Trento, a Sud mappale 6830 e a Ovest mappale 6831. Nota bene: I confini come sopra riportati sono derivati dalla mappa del Catasto Terreni che presenta inesattezze come descritte in calce al presente quesito.

## 2. Terreno

Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Are	R.D	R.A.
9	6831	Incolto prod	U	20.60	0,53	0,32

Confini: a Nord mappale 2149 sub. 721 (ex 716) e 713, a Est mappale 6829, a Sud e a Ovest mappale 6832.

Per quanto riguarda la possibilità di formare più lotti vi è da annotare che la stringente normativa urbanistica del Parco Regionale del Serio che al comma 10 dell'art. 19 delle NTA prevede che la progettazione degli interventi sia da estendersi all'intero comparto campito, con residua possibilità di procedere a lotti solamente quando la superficie di questi sia non inferiore a diecimila metri quadri, ed il fatto che i mappali 2149 sub. 709 e sub. 716 non sono oggetto di procedura e, all'attualità, risultano di altra proprietà (subb. 720 -ex 709- e 721 -ex 716-), non consente di procedere agevolmente in tal senso.

Nota bene: si rileva che sull'elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati, la rappresentazione dei mappali 2149 subb. 717, 718 e 719 risulta erroneamente ruotata in modo speculare nelle due direttrici Nord-Sud e Ovest-Est; inoltre, l'intero fabbricato risulta raffigurato, altrettanto erroneamente, in fregio ai mappali nn. 6829 e 6831 laddove invece le

evidenze rilevate coincidono con quanto rappresentato nella planimetria del catasto terreni che raffigura il fabbricato a distanza di circa 1,5 metri dal confine con i mappali nn. 6829 e 6831.

Le schede planimetriche dei subb. 718 e 719 risultano erroneamente specchiate secondo la sola direttrice Nord-Sud.

Quanto detto, in particolare la non adiacenza dei subb. 717, 718 e 719 con i mappali 6829 e 6831, costituisce un impedimento reale. I mappali subb. 717, 718, 719, 705 e 706 sono di fatto interclusi e, conseguentemente, privi di valore commerciale.

Stante la consistenza ed i limiti innanzi detti, non si ritiene possibile realizzare lotti autonomi.

(Allegato A -schede catastali-)

#### **RISPOSTA AL QUESITO 2)**

La proprietà, sita in via Trento, al civico n.34 del Comune di Martinengo (BG), risulta composta da un insieme di fabbricati di origine zootecnica, residenziale e commerciale; è collocata in zona periferica rispetto al centro storico ma anche rispetto alle zone di più recente edificazione, in ambito caratterizzato da rare attività commerciali e terziarie di servizio.

La proprietà è costituita da:

- due capannoni di origine zootecnica (subb. 703, 712 e 713) realizzati all'inizio degli anni settanta in struttura semplice di elementi in c.a., in prisme per i muri in elevazione, capriate di sostegno del tetto in c.a. precompresso e copertura a due falde.

In particolare il capannone di cui al mappale sub. 703 risulta composto da uno spazio magazzino, cella frigorifera in pannelli coibentati, locali accessori, servizi igienici e area pertinenziale.

Il capannone è caratterizzato da un'importante dotazione di superfici vetrate (ad oggi obliterate da elementi opachi) sui due lati lunghi (Est ed Ovest), ed un ampio portone per l'accesso carrabile in lato Ovest; una discreta area pertinenziale non pavimentata completa le dotazioni dell'immobile che non risulta stabilmente recintato se non in lato Nord.

Quanto individuato ai mappali subb. 712 e 713 risulta quota parte di un unico corpo di fabbrica senza partizioni interne senza serramenti con pavimentazione presente a tratti. La parte riferibile al sub. 712 risulta priva di stabili partizioni perimetrali della proprietà in lato Nord; a definire la pertinenza in lato Est risulta esservi un muretto in c.a. con saette annegate ma prive di rete. Sui rimanenti lati Sud ed Ovest la recinzione risulta comunque realizzata in maniera estemporanea con materiali quali rete elettrosaldata e pannelli metallici destinati ad altro uso. Un manufatto destinato a vasca liquami completa la dotazione del fabbricato sub. 712.

La parte riferibile al sub. 713 è priva di recinzione in lato Est.

Le aree pertinenziali sono in erba e rari tratti di battuto di terra.

Entrambi i capannoni, in tutte le loro finiture e dotazioni si presentano in pessimo stato manutentivo.

I capannoni presentano le seguenti superfici commerciali:

-sub. 703 capannone mq. 750,00, area di pertinenza mq. 1468;

-sub. 712 capannone mq. 560,00, area di pertinenza mq. 3967;

-sub. 713 capannone mq. 564,00, area di pertinenza mq. 7481;

Per quanto riguarda i sottoservizi, entrambi risultano privi di stabile allaccio sia alla rete dell'acquedotto che di quella della pubblica fognatura; l'acqua viene assicurata mediante prelievo dal pozzo presente sul mappale 2149 sub. 716 (non oggetto di procedura), mentre lo scarico delle acque reflue viene effettuato mediante pozzi perdenti. (la realizzazione del pozzo risalirebbe al momento della ripiena, con terra di coltivo, della ex cava di prelievo di materiale alluvionale del Serio ivi presente sul mappale 2149).

Non vi è riscaldamento e per l'impianto elettrico, laddove presente, non è stata reperita nessuna certificazione impiantistica.

- una villetta su di un piano fuori terra e piano interrato con autorimessa e area pertinenziale (subb. 707 e 708) realizzata a metà degli anni settanta in muratura classica in cemento armato e laterizio intonacato a civile (privo di coloritura di finitura sui prospetti); la copertura è in tegole, i serramenti sono in legno, gli avvolgibili esterni in plastica. L'immobile risulta dotato di grate di sicurezza in ferro a difesa di tutte le aperture.

All'unità immobiliare, si accede carralmente attraverso una rampa in cemento e, pedonalmente, attraverso un vialetto in mattonelle di cemento; entrambi i percorsi sbarcano in corrispondenza del mappale 2149 sub. 716 (non oggetto di procedura), mentre un

ulteriore accesso pedonale risulta già presente sulla via Trento anche se incompleto e obliterato da assi di legno.

Al piano terra (altezza di m. 3,00) la villetta è composta da un ingresso che connette immediatamente e senza partizioni un ampio locale destinato a soggiorno e sala da pranzo a sua volta collegata alla cucina e, mediante porta finestra, ad un'ampia terrazza esterna; dalla sala un corridoio disimpegna la camera matrimoniale dotata di bagno esclusivo, un secondo bagno e altre due camere di cui una dotata di porta di accesso anche dalla zona ingresso. Sempre dalla zona soggiorno, una scala a due rampe porta all'interrato dove si accede ad un'ampia taverna suddivisa, mediante un bancone in muratura, in due zone di cui una dotata di un grande camino. Nell'interrato (altezza m. 2,50), oltre alla taverna trova luogo un piccolo disimpegno sottoscala, un breve corridoio che distribuisce gli altri locali destinati a cantina, cucina e bagno ed infine l'accesso alla rampa carrabile asservita all'autorimessa ed alla centrale termica. Una consistente area pertinenziale a giardino completa la dotazione dell'immobile.

L'immobile esecutato presenta finiture di qualità corrente; le porte interne sono in legno con sopraelevazione in vetro; i pavimenti sono in granito per la quasi totalità del piano terra con esclusione dei bagni che sono in ceramica e di due camere che sono in parquet di piccola pezzatura. Al piano interrato pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. Le pareti dei bagni e delle cucine sono in ceramica

mentre le rimanenti superfici sono intonacate e tinteggiate a tempera così come pure i soffitti.

Complessivamente il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo per quanto riguarda gli ambienti interni del piano terra, mentre l'interrato risulta complessivamente più scadente, dove evidenti carenze manutentive e alcuni fenomeni di umidità capillare, hanno provocato la formazione di muffe sulle pareti.

L'autorimessa è di tipo singolo con profondità di 5,66 m. e larghezza maggiorata (variabile tra 3,17m. e 5,05 m. con pareti intonacate e porta a tre ante incernierate in ferro verniciato e vetro. L'altezza è di m. 2,50 e la superficie netta interna è di quasi 22,00 mq.

L'immobile è dotato di centrale termica a gasolio autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento degli ambienti che è assicurato da un impianto a termosifoni regolati da un termostato collocato nel soggiorno.

L'immobile risulta privo di allaccio alla rete del gas e dell'acqua potabile. All'attualità le utenze sono soddisfatte da bombole di GPL e acqua di provenienza dal pozzo presente sul mappale 716 di altra proprietà.

Le acque reflue vengono allontanate mediante pozzi perdenti.

La centrale termica a gasolio, modello Termorossi RT22B 50 40 potenza nominale Kcal/h. 50-40.000 -anno 1979-, è collocata in ambiente esclusivo anch'esso soggetto a fenomeni di degrado e risulta raggiungibile, mediante una porta di accesso in ferro

verniciato e vetro, dalla rampa di accesso all'interrato. L'altezza è di m. 2,50 e la superficie netta interna è di 6,85 mq.

Esternamente, una terrazza in pessimo stato manutentivo, di profondità variabile da 3,9 a 5.05 m. e di larghezza di 14,55 m., collocata in diretta adiacenza alla cucina ed alla sala da pranzo e l'area di pertinenza, priva di recinzione stabile in lato Ovest e Sud, di 1742,30 mq. (comprensivi della terrazza della rampa e del percorso pedonale), completano la dotazione dell'immobile.

Nessuna certificazione impiantistica è stata reperita.

Il fabbricato, come sopra descritto, presenta una superficie di totali commerciali lordi mq. 221,42.

- Un edificio (che non sarà oggetto di stima in quanto intercluso dal mappale sub. 721 (ex 716) di altra proprietà e quindi senza reale valore commerciale) su due piani fuori terra ad oggi allo stato rustico per quanto riguarda il piano terra (sub. 717) destinato a punto ristoro, e allo stato finito al piano primo destinato a residenza (due appartamenti -subb. 718 e 719-). La struttura è quella tipica in c.a. e laterizio intonacato, serramenti in legno e vetrocamera e copertura in lastre ondulate metalliche preverniciate. Le unità immobiliari presentano superfici commerciali pari a circa mq. 408,00, mq. per il sub. 717, mq. 135,00 per il sub. 718 e mq. 137,00 per il sub. 719.

Al piano terra (sub. 717) allo stato rustico, si trovano tre grandi ambienti progettati con funzione di somministrazione di alimenti e bevande ed un ulteriore locale destinato a servizi igienici.

Al piano primo, con accesso mediante portici e vani scale separati e speculari in lati Sud-Est e Sud-Ovest, troviamo due appartamenti a mansarda con struttura in legno a vista (subb. 718 e 719).

L'unità immobiliare riferibile al sub. 718, risulta costituita da un piccolo corridoio di ingresso che svincola il balcone, un bagno, una piccola anticamera e il soggiorno in unico ambiente con la cucina e le scalette di accesso al soppalco; dal disimpegno si accede invece alle due camere da letto, ad un altro bagno e ad un ripostiglio di servizio. Un piccolo spazio sottotetto destinato a ripostiglio di ridotta altezza risulta accessibile mediante tre scalini, direttamente dal soppalco.

L'unità immobiliare riferibile al sub. 719, risulta costituita da un soggiorno con balcone, un corridoio che connette la cucina, una camera da letto ed un disimpegno che a sua volta dà accesso ad un'altra camera da letto, al bagno e al vano contenente le scale di accesso al soppalco.

Lo stato d'uso di entrambe le unità immobiliari risulta discreto e pertanto abitabile senza particolari interventi manutentivi; alcune muffe probabilmente da condensa, sono presenti sulla parete esterna del bagno accessibile dal corridoio d'ingresso del sub. 718 e in corrispondenza della doccia del bagno del sub. 719.

I serramenti sono in legno e vetrocamera, i pavimenti sono in ceramica per tutti gli ambienti così come i rivestimenti dei bagni e dell'alzata delle cucine, mentre le pareti risultano intonacate al civile e tinteggiate; i soppalchi sono interamente in legno.

L'immobile è privo di allaccio alla rete del gas metano ma risulta dotato di bombolone esterno da l. 1.750 di gas GPL (collocato sul mappale 721 (ex 716) -di altra proprietà-, che alimenta le caldaiette autonome e le cucine; per quanto riguarda l'acqua, non essendo allacciato all'acquedotto comunale, utilizza anch'esso l'acqua proveniente dal pozzo sito sul mappale 721 (ex 716).

Le acque reflue vengono allontanate mediante pozzi perdenti.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

- Due cabine elettriche (subb. 705 e 706) in muratura, anch'esse intercluse dal mappale sub. 721 (ex 716) -di altra proprietà- e quindi senza valore commerciale sono asservite all'intero comparto; la prima (sub. 705), ospita un trasformatore a olio, un generatore a motore endotermico nonché, esternamente, il contatore di cui ai sub. 707 e 708; la seconda (sub. 706), risulta in uso a ENEL.

La prima (sub. 705) ha superficie lorda pari a mq. 22,00; la seconda (sub. 706) pari a mq. 9,00.

- Due appezzamenti di terra (mapp. 6829 e 6831) di rispettivi catastali mq. 570 e mq. 2060 a prato facenti parte dell'ampia area a verde indivisa che oggi contribuisce a formare la pertinenza dei vari fabbricati.

Si annota a latere, che la proprietà risulta interessata da diversi ammassi di materiali abbandonati di varia natura (tra cui anche lastre di dubbia composizione materica) ed ormai ricoperti da vegetazione spontanea oltre che dalla presenza di vecchie baracche ormai in disuso.

(Allegati B e C -documentazione fotografica- e -rilievo superfici-).

### **RISPOSTA AL QUESITO 3)**

Come estesamente riportato al successivo punto 4) praticamente tutte le costruzioni esistenti hanno avuto origine successivamente al 1 settembre 1967; il solo fabbricato di cui non si ha certezza è quello ad oggi identificato nella sua consistenza definitiva ai subb. 717, 718 e 719 (non oggetto di stima in quanto intercluso e dunque senza concreto valore commerciale) per il quale è stata reperita una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a corredo della domanda di sanatoria (rif. Modulo n. 0097242512) ai sensi della legge 47/1985 con cui il sig.

(per conto proprio e dei comproprietari \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_),  
dichiara che le opere della superficie complessiva di mq. 103,2, abusivamente realizzate sui mappali di proprietà nn.2159-2771, ed adibite a deposito, vennero ultimate in data 12.04.1983.

E' stata reperita anche dichiarazione del tecnico redattore la pratica di condono con cui si specificava che dei 103,20 mq., 28,40 mq. venivano adibiti a stoccaggio di uova con bagno, antibagno e box doccia, e 74,80 mq. venivano adibiti a deposito.

### **RISPOSTA AL QUESITO 4)**

La ricerca condotta presso l'ufficio tecnico del Comune di Martinengo ha consentito di accertare che gli immobili, sulla base della documentazione fornita, si trovano nello stato di consistenza odierna per effetto dei seguenti atti autorizzativi:

- CAPANNONI di origine zootecnica (subb. 703, 712 e 713 + 714 non in procedura-)

- Licenza edilizia n. 25/73 del 16 novembre 1973 a favore di sigg. f.lli  
per formazione di due capannoni per allevamento di polli sui  
mappali 2149, 2159 e 2771 e successiva variante;

Si edifica grazie a due atti di Vincolo d'Area:

- 1) Atto rep. 3648 del 03.07.1973 a firma del notaio

registrato a Romano di Lombardia il 05.07.1973 al n.  
1042 con cui il sig. \_\_\_\_\_ assoggetta il terreno di sua  
proprietà di cui ai mappali nn. 2142 e 2143 di totali mq. 31857  
a vincolo reale di inedificabilità a favore del Comune di  
Martinengo, per consentire il rilascio della licenza edilizia  
chiesta dai f.lli \_\_\_\_\_ per l'utilizzazione edificatoria dei  
confinanti mappali 2149, 2159 e 2771 di loro proprietà;

- 2) Atto rep. 3657 del 10.07.1973 a firma del notaio

registrato a Romano di Lombardia il 12.07.1973 al n.  
1056 con cui il sig. \_\_\_\_\_ assoggetta il terreno di sua  
proprietà di cui al mappale n. 2396 di reali mq. 8946 a vincolo  
reale di inedificabilità a favore del Comune di Martinengo, per  
consentire il rilascio della licenza edilizia chiesta dai f.lli  
\_\_\_\_\_ per l'utilizzazione edificatoria dei confinanti mappali 2149, 2159  
e 2771 di loro proprietà;

- Concessione edilizia n.11/87 rilasciata il 30.04.1987, richiedente  
\_\_\_\_\_ dei f.lli \_\_\_\_\_ (iscrizione albo degli  
imprenditori agricoli n. 10583-7921-10584), per "Formazione cella  
frigorifera" m. 15,00 x m. 8,00 per una superficie di mq. 120. in  
via Trento sul mappale 2149.

Si edifica grazie ad un atto di Vincolo d'Area:

Atto rep. 86.731 del 14.04.1987 a firma del notaio  
registrato a Treviglio il 28.04.1987 al n. 985 e trascritto a Bergamo  
il 11.05.1987 al n. 13501, con cui i sigg. \_\_\_\_\_ ,

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
assoggettano il terreno di loro proprietà di cui ai  
mappali 128 e 4300 di complessivi mq. 9.970 a vincolo reale di  
inedificabilità a favore del Comune di Martinengo; tale vincolo  
veniva apposto per mq. 1200 per la costruzione delle celle  
frigorifere mentre i restanti mq. 8770 venivano vincolati per futuri  
ampliamenti inerenti l'attività agricola, con impegno di  
mantenimento del vincolo al servizio dell'attività agricola fino alla  
eventuale decadenza dello stesso a seguito di variazione della  
destinazione urbanistica dell'area operata dallo strumento  
urbanistico generale.

- Concessione edilizia N.15/80 (relativa al sub. 714 non in  
procedura) rilasciata in data 08.03.1980, richiedente  
\_\_\_\_\_ dei f.lli \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ , per  
ampliamento capannone per allevamento suini in via Trento sui  
mappali 2771 e 2149;
- FABBRICATO -subb. 717, 718 e 719- (che non sarà oggetto di stima in  
quanto intercluso dal mappale sub. 721 (ex 716) di altra proprietà e  
quindi senza reale valore commerciale);
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 41/81 rilasciata in data  
25.08.1981, richiedente \_\_\_\_\_ dei f.lli \_\_\_\_\_

- , e , per ristrutturazione stabile esistente ad uso magazzino sul mappale 2149 (pesa, capannone uso magazzino, tettoia, cabina elettrica proprietà e cabina elettrica in uso a );
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 42/84 rilasciata in data 05.11.1984, richiedente dei f.lli , e (iscrizione albo degli imprenditori agricoli n. 10583-7921-10584), per ristrutturazione di magazzino esistente ad uso deposito attrezzature e macchine agricole e deposito mangimi in sacchetti in via Trento sul mappale 2149;
  - CASA DI ABITAZIONE -subb. 707 e 708-
    - Licenza di costruzione n. 17/76 onerosa rilasciata il 10 agosto 1976 a favore di di via Crocefisso, per Nuova costruzione per Casa di abitazione in via Trento sul mappale 2149;
    - Concessione edilizia senza contributo del 12 marzo 1977 per variante dei locali interni reg. cos. 17/76 var. 1 prot. n. 4875;
    - Autorizzazione di abitabilità di casa di civile abitazione rilasciata il 19.08.1977.

Il Condono edilizio n. 1726 -pratica 144/1/d- (capannone non oggetto di esecuzione 74,80 mq. lire 374.000) e 1727 -pratica 144/2/d- (28,40 mq. lire 142.000) (reperito il bollettino di versamento postale per "oblazione abusivismo edilizio" di totali lire 516.000) presentato dalla

in data 29.03.1986 e rilasciato il 07.05.2003 per edificio in via Trento 34 e relative sostituzioni di mappe catastali prot. nn. 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362 e 2363 del 4 febbraio 1988.

## PIANO DI RECUPERO

- Delibera di Consiglio comunale n. 27 del 10.10.2002 - Adozione del Piano di recupero presentato da \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ ai mappali 5501, 5501/e 5500, 2771, 2159/a,, 2159/b, 2159/c e 2149 già approvato con delibera n. 98 del 20.12.2001 dal Consorzio Parco regionale del fiume Serio e previsione di cessione di area per complessivi 1455 mq.;
- Delibera di Consiglio comunale n. 8 del 11.03.2003 – Approvazione definitiva del Piano di recupero;
- Delibera di Consiglio comunale n. 59 del 22.12.2003 – Rettifica aree a standard e modifiche alla convenzione- \_\_\_\_\_ per mero errore cartografico venivano indicate aree non cedibili e lo stesso Consorzio Parco regionale del fiume Serio con delibera n. 94 del 03.10.2003 approvava le modifiche. Venivano individuati gli standard urbanistici in cessione corrispondenti ad una superficie di circa 8000 mq. corrispondenti ai mappali 6830, 6832 e 2149 sub.711 (Tav.18") ed approvata la nuova convenzione;
- La convenzione, ad oggi scaduta, veniva sottoscritta in data 27.01.2004 da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, e prevedeva (art. 3) il termine di tre anni dalla stipula per gli impegni per:
  - la realizzazione delle opere di viabilità interna ghiaietto o in spaccato;
  - la piantumazione \_\_\_\_\_ sia dell'area interessata dal comparto per la trasformazione migliorativa sia della superficie di proprietà

limitrofa al fiume e ricadente in zona di riqualificazione ambientale (tav. 6);

- la realizzazione della recinzione fronte strada.

Ai sensi del medesimo art. 3 i firmatari si impegnavano e obbligavano a che negli edifici destinati a deposito, fossero sempre e comunque svolte attività compatibili con l'ambiente naturale e ammesse dal Piano territoriale di Coordinamento nonché ad effettuare la manutenzione dell'area a verde in particolare di quella in cessione al Comune come standard urbanistico per le prime tre stagioni vegetative.

Lo standard quantificato dall'art. 4 in circa 8.000 mq. di terreno agricolo, veniva individuato nei mappali 6830 (820 mq.), 6832 (5210 mq.), e 2149 sub. 711 (1719 mq.).

Ai sensi dell'art. 5 veniva stabilito che *"In relazione al grado di definizione progettuale degli interventi, che risulta adeguato ai fini della loro corretta individuazione esecutiva, accertato che sono stati acquisiti i pareri, i nulla osta, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, finalizzati al rilascio della concessione edilizia, dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione, ai sensi dell'art. 7 comma 9 della legge regionale 23 giugno 1997 n. 23, l'approvazione comunale del Piano di Recupero costituisce, a tutti gli effetti, concessione edilizia, ai sensi dell'art. 1 della legge n. 10 del 1977."*

- Con nota prot. n. 925 del 26.01.2007 veniva inoltrata richiesta di proroga del termine del piano di recupero;

- Con nota prot. n. 7839 del 05.07.2007 il Comune di Martinengo concedeva una proroga di 24 mesi del termine del piano di recupero con nuova data di scadenza al 26.01.2009 subordinatamente al parere del Consorzio Parco regionale del fiume Serio che con nota prot. n. 3357 del 03.08.2007 subordinava l'assenso ad un sopralluogo congiunto;
- Con nota prot. n. 15421 del 18.11.2009 veniva inoltrata richiesta di proroga del termine del piano di recupero di un anno per l'ultimazione delle opere di cui all'art. 3 della convenzione;
- Con nota prot. n. 17357 del 17.12.2009 il Comune di Martinengo subordinava la concessione ad una relazione sullo stato di attuazione del piano e ad un sopralluogo congiunto;
- Con nota prot. n. 2589 del 19.02.2010 si dava atto del sopralluogo e veniva concessa la proroga al 30.11.2010;
- Con nota prot. n. 3588 del 22.02.2011 il Comune di Martinengo comunicava che per poter svincolare la polizza fideiussoria si sarebbe dovuto:
  1. terminare il viale d'accesso in conformità alla D.I.A. 186/06 con la posa della pavimentazione di inerti sulla pista ciclabile;
  2. integrare la piantumazione del viale su entrambi i lati e all'interno della zona di riqualificazione;
  3. sistemare la barriera all'ingresso della via rimuovendo i paletti;
  4. aprire il varco in prossimità del fiume Serio.

- Con nota prot. n. 11173 del 07.06.2011 l'ing. comunica di aver compiuto tutte le opere prescritte nel verbale di sopralluogo richiedendo lo svincolo della fideiussione;
- In data 02.09.2011 veniva redatto il verbale di sopralluogo (prot. n. 20609 del 19.10.2011) da cui emergeva l'avvenuto completamento delle opere previste dalla convenzione rep. 16177 del 27.01.2004;
- Con nota prot. n. 22084 del 11.11.2011 inoltrata alla ditta \_\_\_\_\_, il Comune di Martinengo prendeva atto dello stato di fatto degli immobili interni al piano di recupero e si attestava l'avvenuta attuazione degli adempimenti previsti secondo i termini e le condizioni di cui alla convenzione rep. 16177 del 27.01.2004;
- Con nota prot. n. 461 del 11.01.2011 inoltrata alla ditta \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ e al Consorzio di Gestione Parco Fiume Serio, il Comune di Martinengo comunicava l'attuazione degli adempimenti e comunicava di prendere in carico le aree cedute chiedendo le chiavi di accesso alle aree.

#### ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

A mente dell'art. 5 della convenzione lo stesso Piano di recupero prevedeva che l'approvazione comunale del Piano di Recupero con Convenzione registrata, essendo già dotato dei pareri e degli atti di assenso dovuti costituiva, a tutti gli effetti, concessione edilizia, ai sensi dell'art. 1 della legge n. 10 del 1977. Ciò nonostante sono stati reperiti i seguenti atti:

- Permesso di costruire 4/2004 del 26.03.2004 committente \_\_\_\_\_, per ristrutturazione immobile relativamente al solo piano terra “punto di ristoro”.
- Pratica edilizia D.I.A. n. 133/2009 prot.10055 del 31.07.2009 presentata da \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ per “Realizzazione di recinzione”.
- Pratiche edilizie n. 175/2005 prot.18103 e 186/2006 presentate da \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ per “Realizzazione percorso ciclo-pedonale”.
- Pratica edilizia D.I.A. n. 92/2007 del 16.05.2007 (variante al Pdc 4/2004) presentata da \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ per ristrutturazione punto di ristoro relativa al solo piano terra con aggiornamento tavole prot. n. 20608 del 19.10.2011.
- Pratica edilizia D.I.A. in sanatoria n. 124/2007 prot. n. 7498 del 29.06.2007 per “Modifiche interne in volume esistente” relativa al solo piano primo.

Alla data dei sopralluoghi del sottoscritto, effettuati in data 19.03.2017, 29.03.2017 e 03.05.2017, lo stato dei luoghi era sostanzialmente conforme a quanto effettivamente autorizzato, condonato e dichiarato in sede di Piano di Recupero come “Stato di fatto”; in via generale si annotano diffuse difformità dimensionali centimetriche che si ritengono accettabili in funzione della tipologia degli edifici, dell’epoca della costruzione, nonché della qualità degli elaborati progettuali depositati agli atti.

Nello specifico, le difformità riscontrate possono riassumersi, per quanto riguarda i capannoni (subb. 703, 712 e 713), in piccole tolleranze dimensionali generali e in diversa distribuzione interna in particolare per il sub. 703. Più in generale vi è da rilevare l'avvenuta demolizione dei corpi di fabbrica posti in lato Est dell'immobile sub. 712 e di quelli posti in lato Ovest del sub. 713 in conformità delle previsioni del Piano di Recupero, ma in assenza di corrispondenti pratiche edilizie attuative come invece ritroviamo per gli altri interventi (vedi al riguardo art. 5 Convenzione del Piano di Recupero precedentemente richiamato) .

Viceversa, ad altrettante previsioni quali la demolizioni delle tettoie o la realizzazione delle nuove partizioni interne in particolare al sub. 712 non si è dato seguito.

Per quanto riguarda invece l'abitazione (subb. 707 e 708), il fabbricato risulta anch'esso caratterizzato da piccole difformità dimensionali globali ma è sostanzialmente conforme agli atti autorizzativi.

Si annotano piccole differenze quali, una piccola traslazione del muro divisore la stanza matrimoniale con il soggiorno al piano terra, la posizione invertita della porta di accesso della centrale termica, un finestrino presente nel bagno al piano interrato, per altro concessionato come locale medicinali e comunque interno ed affacciante verso l'autorimessa che presenta un'ulteriore bocca di lupo in lato Ovest e la rampa carrale al piano interrato realizzata in maniera rettilinea verso Sud e quindi priva della curva verso la strada comunale in lato Est.

(allegato D -difformità-)

Le difformità rilevate, sentito anche l'ufficio tecnico del Comune di Martinengo, potranno essere facilmente sanate da parte dell'aggiudicatario, ex art. 36, D.P.R. 380/2001, mediante Permesso di Costruire in sanatoria con una sanzione di €. 516,00 e con il pagamento dei diritti di segreteria pari a €. 150,00.

Per quanto detto, i costi presunti per l'eventuale regolarizzazione, potrebbero ammontare a stimati complessivi €. 1.000,00 comprensivi di sanzione, diritti, e onorari per il professionista.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 5)**

L'esecuzione immobiliare contempla due terreni identificati ai mappali (mapp. 6829 e 6831) per i quali si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato E - Certificato di Destinazione Urbanistica -).

#### **RISPOSTA AL QUESITO 6)**

La proprietà, sita in Trento n. 34, risulta catastalmente individuata al censuario del comune di Martinengo -BG-, al N.C.E.U. come segue:

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
6	2149	703	D/8	3.689,00
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
6	2149	705	D/1	26,00
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
6	2149	706	D/1	10,00
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
6	2149	712	D/7	4.272,00
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
6	2149	713	D/7	6.486,00

Foglio	Mappale	Sub					
6	2149	717	In costruzione				
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Vani	Sup Cat	Rendita
6	2149	718	A/2	2	6	145 mq	588,76
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Vani	Sup Cat	Rendita
6	2149	719	A/2	2	6	161 mq	588,76
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Vani	Sup Cat	Rendita
6	2149	707	A/7	1	9	206 mq	743,70
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Sup Cat	Rendita	
6	2149	708	C/6	2	24 mq	35,22	

e al Catasto Terreni come segue:

Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Are	R.D	R.A.
9	6829	Semin irrig	3	05.70	2,65	3,97
Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Are	R.D	R.A.
9	6831	Incolto prod	U	20.60	0,53	0,32

Gli immobili risultano intestati per l'intera proprietà alla società  
, con sede a Martinengo (BG), via Trento  
n. 25, c.f./p.i. 00499750164, in persona dei soci amministratori  
, e , tutti  
residenti a Martinengo in via Trento n. 25.

I dati catastali sopra riportati corrispondono a quanto indicato nell'Atto  
di pignoramento immobiliare.

Le schede catastali (dich. prot. nn. 000167634, BG0051517 e BG0226304  
del 21.05.2002, del 11.02.2008 e del 30.06.2008) a firma dell'ing.

, corrispondono sostanzialmente alla situazione in fatto con la sola

eccezione della difformità riscontrata durante i sopralluoghi (allegato D - difformità-), e qui di seguito sinteticamente riassunte:

-sub. 703- disallineamenti diffusi, mancanza di partizioni interne a divisione di ulteriori due locali, della partizione della cella frigorifera e della tettoia esterna;

-sub. 712- viene rappresentato l'inesistente muro di chiusura del fabbricato in lato Nord;

-sub. 713- vengono rappresentati i corpi sporgenti destinati a deposito in lato Ovest ed una partizione interna inesistenti;

Per quanto riguarda i subb. 717, 718 e 719 (che non saranno oggetto di stima in quanto interclusi dal mappale sub. 721 (ex 716) -di altra proprietà- e quindi senza reale valore commerciale) risulta che:

-sub. 717- in corso di costruzione e privo di tutte le finiture interne ed esterne;

-subb. 718 e 719- vengono rappresentati specularmente ruotati sia in direzione Nord-Sud che Est-Ovest ma risultano sostanzialmente conformi fatta eccezione per le divisorie mancanti dei vani scale, per una leggera traslazione di un tramezzo per il sub. 719 ad incrementare il disimpegno a svantaggio del soggiorno, e per un una ulteriore risibile traslazione della porta della cucina;

-sub. 707- per il piano terra, il muro divisorio la camera matrimoniale con il soggiorno risulta traslato di 60 cm. verso quest'ultimo ambiente e risulta esserci una finestra in più in corrispondenza del vano scale interno nel muro in lato Est e non è rappresentata la terrazza in lato Ovest; per il piano interrato la porta di accesso al vano caldaia risulta

rappresentata in maniera specchiata, e risulta rappresentato un finestrino invece insistente. Manca anche il finestrino esistente tra il W.C. e l'autorimessa;

-sub. 708- l'autorimessa risulta mancare della rappresentazione di una finestra a bocca di lupo in lato Ovest e di un finestrino verso il W.C. in lato Nord.

-sub. 706- la porta di accesso risulta rappresentata in lato Sud anziché in lato Est come in fatto.

Per quanto detto, ed al fine di non appesantire la procedura con costi inutilmente gravosi e non giustificati, si è proceduto alla modifica delle sole schede subb. 703 e 713, recanti difformità ritenute non trascurabili e pertanto non idonee ai fini del classamento catastale e della rendita e dunque potenzialmente ostative ad un trasferimento di proprietà.

Con riferimento alla disposizione di legge, l'Agenzia del territorio ha chiarito, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, che l'obbligo della dichiarazione di variazione sussiste laddove la mutazione incida "sullo stato, la consistenza l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc..." (Circolare n. 2 del 9.07.2010).

Si è proceduto pertanto al deposito del tipo mappale (principale n. 2149) - atto di aggiornamento- prot. n. 2017/BG0142270, approvato in data 09.10.2017, cui seguirà il deposito delle schede per i subb. 703 e 713.

(allegato A -schede catastali).

**RISPOSTA AL QUESITO 7)**

In base alla documentazione agli atti di causa, alla data della notifica del pignoramento, 23 giugno 2016 (trascritto a Bergamo il giorno 01.07.2016 ai nn. 29281/19364), gli immobili risultavano intestati alla società \_\_\_\_\_, con sede a Martinengo (BG), via Trento n. 25, c.f./p.i. 00499750164, in persona dei soci amministratori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, tutti residenti a Martinengo in via Trento n. 25, in forza degli atti puntualmente richiamati al successivo punto 8).

**RISPOSTA AL QUESITO 8)**

PROVENIENZA

Da quanto indicato nella certificazione notarile attestante le risultanze dei Registri Catastali ed Immobiliari predisposta in data 14 settembre 2016 a firma del dott. \_\_\_\_\_, notaio in Pavia con studio in via Spallanzani, n.5, si evidenzia quanto segue.

Nel ventennio antecedente il pignoramento n. 7235 emesso dal Tribunale di Bergamo il giorno 23.06.2016, (trascritto a Bergamo il giorno 01.07.2016 ai nn. 29281/19364) nei confronti della società \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ con sede a Martinengo in via Trento n. 25 in persona dei soci amministratori, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ed in favore della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede a Bergamo in piazza Vittorio Veneto n.8, la proprietà oggetto dell'esecuzione risultava, per la quota dell'intero, la seguente:

Individuazione catastale dei beni contenuta nell'atto di pignoramento

In comune di Martinengo (BG) in via Trento , n. 34

Cat. F	Fg. 6	Part. 2149	Sub. 703	Cat. D/8	Piano T.	
Cat. F	Fg. 6	Part. 2149	Sub. 705	Cat. D/1	Piano T.	
Cat. F	Fg. 6	Part. 2149	Sub. 706	Cat. D/1	Piano T.	
Cat. F	Fg. 6	Part. 2149	Sub. 712	Cat. D/7	Piano T.	
Cat. F	Fg. 6	Part. 2149	Sub. 713	Cat. D/7	Piano T.	
Cat. F	Fg. 6	Part. 2149	Sub. 717	Cat. C	Piano T.	
Cat. F	Fg. 6	Part. 2149	Sub. 718	Cat. A/2	Piano T1.	Cons. 6 vani
Cat. F	Fg. 6	Part. 2149	Sub. 719	Cat. A/2	Piano T1.	Cons. 6 vani
Cat. F	Fg. 6	Part. 2149	Sub. 707	Cat. A/7	Piano S1T.	Cons. 9 vani
Cat. F	Fg. 6	Part. 2149	Sub. 708	Cat. C/6	Piano S1.	Cons. 22 mq.
Cat. T	Fg. 9	Part. 6829	Cons. 5 are 70 centiare			
Cat. T	Fg. 9	Part. 6831	Cons. 20 are 60 centiare			

Individuazione catastale dei beni secondo le risultanze dei registri al momento della redazione del certificato notarile

In comune di Martinengo (BG) in via Trento , n. 34

-CATASTO FABBRICATI-

A) Fabbricato denunciato all'agenzia del Territorio di Bergamo, Catasto

Fabbricati, al comune di Martinengo come segue:

Fg. 6	Part. 2149	Sub. 703	Piano T.	Cat. D/8	R.C. euro 3.698,00
Fg. 6	Part. 2149	Sub. 705	Piano T.	Cat. D/1	R.C. euro 26,00
Fg. 6	Part. 2149	Sub. 706	Piano T.	Cat. D/1	R.C. euro 10,00



I mappali 2149 subb. 717-718-719 derivano dal precedente mapp. 2149 sub. 704 a seguito di variazione per divisione-ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione del 30/06/2008 protocollo n. BG0226304 in atti dal 30/06/2008.

I mappali 2149 subb. 703-705-706-702-704-707-708 derivano dai precedenti mapp. 2149 subb. 1-2 e mapp. 2159, mapp. 2771 sub. 3, mapp. 5501 subb. 1-2 e mapp. 5502, a seguito di variazione per divisione-fusione-ampliamento del 21/05/2002 protocollo n. 167634 in atti dal 21/05/2002.

Il terreno al mapp. 6829 deriva dal precedente mapp. 2142, a seguito di frazionamento del 23/04/2003 protocollo n. 117535 in atti dal 23/04/2003.

Il terreno al mapp. 6831 deriva dal precedente mapp. 2396, a seguito di frazionamento del 23/04/2003 protocollo n. 117535 in atti dal 23/04/2003.

#### STORIA IPOTECARIA

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari di Bergamo a tutto il 06/09/2016 i beni oggetto di procedura risultano di proprietà della società di \_\_\_\_\_ con sede in Martinengo, C.F. 00499750164 per la quota intera della piena proprietà.

#### 1. Beni di cui al punto A):

Anteriormente al ventennio i beni erano di proprietà di \_\_\_\_\_ nato a Martinengo il 16/06/1943 per la quota intera del diritto di piena proprietà in forza dei seguenti titoli:

- quota di 2/6 con atto notaio in data 4/04/1972 rep. 2189, trascritto a Bergamo il 22/04/1972 ai nn. 8179/6589;
- quota di 4/6 con atto notaio in data 20/07/1991 rep. 53104, trascritto a Bergamo il 7/08/1991 ai nn. 24529/18503;

Con scrittura privata autenticata dal notaio in data 21/12/2004 rep. 25964/1978, trascritto a Bergamo il 29/12/2004 ai nn. 72111/47802, la proprietà dei beni in oggetto passava alla società con sede in Martinengo C.F. 00499750164 per la quota intera del diritto di piena proprietà.

2. Beni di cui al punto B):

Anteriormente al ventennio i beni erano di proprietà di nato a Martinengo il 16/06/1943 per la quota intera del diritto di piena proprietà in forza dei seguenti titoli:

- quota di 2/6 con atto notaio in data 4/04/1972 rep. 2189, trascritto a Bergamo il 22/04/1972 ai nn. 8179/6589;
- quota di 4/6 con atto notaio in data 20/07/1991 rep. 53104, trascritto a Bergamo il 7/08/1991 ai nn. 24529/18503;

Con scrittura privata autenticata dal notaio in data 21/12/2004 rep. 25964/1978, trascritto a Bergamo il 29/12/2004 ai nn. 72111/47802, la proprietà dei beni in oggetto passava alla società con sede in Martinengo C.F. 00499750164 per la quota intera del diritto di nuda proprietà.

Con la morte del signor avvenuta in data 17/05/2015 si ebbe la riunione di usufrutto alla nuda proprietà ed in tal modo la società

divenne proprietaria della quota  
intera del diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto.

Si rileva atto di affrancazione trascritto a Bergamo il 14/02/2008 ai nn. 11067/7118, rettificato in data 08/10/2012 ai nn. 43185/29334, sui beni in Martinengo censiti in NCEU fg. 6 mapp. 2149 subb. 707-708, a favore della società con sede in Martinengo C.F. 00499750164, a carico di Comune di Martinengo con sede in Martinengo, C.F. 00683770168.

3. Beni di cui al punto C):

Anteriormente al ventennio i beni erano di proprietà di:

- nato a Martinengo il 16/06/1943 per la quota di 5/6 del diritto di piena proprietà:
- nata a Martinengo il 14/03/1944 per la quota di 1/6 in forza dei seguenti titoli:

a e per la quota di 1/6 ciascuno con scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio in data 26/07/1988 rep. 70836, trascritta a Bergamo il 01/08/1988 ai nn. 22438/16207;

a per la quota di 4/6 con atto notaio in data 20/07/1991 rep. 53104, trascritto a Bergamo il 7/08/1991 ai nn. 24529/18503

Con scrittura privata autenticata dal notaio in data 21/12/2004 rep. 25964/1978, trascritto a Bergamo il 29/12/2004 ai nn. 72112/47803, la proprietà del bene in oggetto, passava alla società con sede in Martinengo C.F.

00499750164 per la quota intera del diritto di nuda proprietà (in effetti si è rilevata in atto notaio l'avvenuta vendita della piena proprietà).

4. Beni di cui al punto D):

Anteriormente al ventennio i beni erano di proprietà di:

nato a Martinengo il 16/06/1943 per la quota intera del diritto di piena proprietà in forza di titoli precedenti non impugnati:

Con scrittura privata autenticata dal notaio in data 09/11/1999 rep. 92294, trascritto a Bergamo il 06/12/1999 ai nn. 48550/35501, la proprietà del bene in oggetto, passava alla signora

nata a Martinengo il 14/03/1944 per la quota intera del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Con scrittura privata autenticata dal notaio in data 21/12/2004 rep. 25964/1978, trascritto a Bergamo il 29/12/2004 ai nn. 72113/47804, la proprietà del bene in oggetto, passava alla società con sede in Martinengo C.F.

00499750164 per la quota intera del diritto di piena proprietà.

Si rileva Convenzione edilizia trascritta a Bergamo il 26/02/2004 ai nn. 10036/7055 a favore del Comune di Martinengo.

FORMALITA'

Si precisa che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 08/08/2003 ai nn. 44197/11751. In forza di atto di mutuo a rogito notaio del 05.08.2003 rep. 50090/19938 per complessive euro 350.000,00, a garanzia di un capitale di euro 175.000,00, al tasso del 3,662%, per la durata di anni 10 e giorni

26, sul bene in Martinengo censito al NCEU fg. 6 mapp. 2149 sub. 704 a favore del \_\_\_\_\_ con sede in Bergamo e domicilio ipotecario eletto in Bergamo, Largo Porta Nuova n. 2, c.f. 00218400166 e contro \_\_\_\_\_ nato a Martinengo il 16.06.1943 per la quota intera del diritto di piena proprietà e quale debitore non datore di ipoteca \_\_\_\_\_ con sede a Martinengo c.f. 00499750164.

La suddetta iscrizione risulta annotata da atto modificativo in data 03.02.2014 ai nn. 3812/581.

- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 20/11/2007 ai nn. 70711/18409.  
In forza di atto di mutuo a rogito notaio \_\_\_\_\_ del 08.11.2007 rep. 39793/7698 per complessive euro 750.000,00, a garanzia di un capitale di euro 500.000,00, al tasso del 6%, per la durata di anni 20 a favore della \_\_\_\_\_ con sede in Bergamo e domicilio ipotecario eletto in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n. 8, c.f. 03034840169 e contro la società \_\_\_\_\_ con sede a Martinengo c.f. 00499750164 per la quota intera del diritto di piena proprietà sui beni in Martinengo censiti al NCEU fg. 6 map. 2149 subb. 703, 704, 705, 706 e 710 e al C. Terreni fg. 9 mapp. 6831 e 6829. per la quota intera del diritto di nuda proprietà sui beni in Martinengo censiti al NCEU fg. 6 map. 2149 subb. 707 e 708.  
La suddetta iscrizione risulta annotata da sospensione di mutuo in data 23.12.2009 ai nn. 84194/17712.
- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 19/12/2013 ai nn. 49574/8027 in forza di atto di mutuo a rogito notaio \_\_\_\_\_ del 17.12.2013

rep. 54775/16379 per complessive euro 111.608,00, a garanzia di un capitale di euro 55.803,57,00, al tasso del 6,25%, per la durata di anni 10 a favore della \_\_\_\_\_ con sede in Bergamo e domicilio ipotecario eletto in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n. 8, c.f. 03034840169 e contro la società

\_\_\_\_\_ con sede a Martinengo c.f. 00499750164 per la quota intera del diritto di piena proprietà sui beni in Martinengo censiti al NCEU fg. 6 map. 2149 subb. 703, 705, 706, 712, 713, 717, 718 e 719 e al C. Terreni fg. 9 mapp. 6831 e 6829, per la quota intera del diritto di nuda proprietà sui beni in Martinengo censiti al NCEU fg. 6 map. 2149 subb. 707 e 708 e contro \_\_\_\_\_ nato a Martinengo il 16.06.1943 per la quota intera del diritto di usufrutto sui beni in Martinengo censiti al NCEU fg. 6 map. 2149 subb. 707 e 708.

- Atto esecutivo trascritto a Bergamo il 04.12.2015 ai nn. 49506/34513.

In forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Bergamo il 24.11.2016 n. 12990 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Conegliano, c.f. 04078130269 a carico di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede a Martinengo c.f. 00499750164 per la quota intera del diritto di piena proprietà sui beni in Martinengo censiti al NCEU fg. 6 map. 2149 sub. 717, 718 e 719.

- Atto esecutivo trascritto a Bergamo il 01.07.2016 ai nn. 29281/19364 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Bergamo il 23.06.2016 n. 7235 a favore della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede a Bergamo, c.f. 03034840169 e a carico di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede a Martinengo c.f. 00499750164 per la \_\_\_\_\_

quota intera del diritto di piena proprietà sui beni in Martinengo censiti al NCEU fg. 6 map. 2149 subb. 703, 705, 706, 712, 713, 717, 718, 719, 707 e 708 e al C. Terreni fg. 9 mapp. 6831 e 6829.

Si precisa che successivamente all'atto di pignoramento oggetto dell'esecuzione risulta altresì:

- Atto esecutivo trascritto a Bergamo il 13.07.2016 ai nn. 31358/20690 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Bergamo il 28.06.2016 n. 7778 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Conegliano, c.f. 04078130269 e a carico di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede a Martinengo c.f. 00499750164 per la quota intera del diritto di piena proprietà sui beni in Martinengo censiti al NCEU fg. 6 map. 2149 sub. 717, 718 e 719.

Dalla verifica di aggiornamento condotta in data 29.09.2017 nell'archivio informatico del sistema delle procedure immobiliari del Tribunale di Bergamo, non risulta depositato alcun ulteriore ricorso per intervento.

Non risultano esservi ulteriori oneri, pesi, diritti di usufrutto, uso ed abitazione o formalità, vincoli e oneri. In base alle visure storiche per immobile, i mappali, una volta gravati di livello, risultano tutti affrancati.

Non esiste condominio.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 9)**

Il vigente P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) del Comune di Martinengo recepisce completamente la normativa relativa al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Serio la cui ultima Variante risulta la n. 4 approvata con D.G.R. X/4428 del 30 novembre 2015.

Il complesso immobiliare oggetto di procedura è collocato all'interno del perimetro del Parco ed è normato:

1. Tavola 1, foglio 3 - AZZONAMENTO

- -parte in "*Zona destinata alla fruizione ricreativa*" e parte in "*Zona di riqualificazione ambientale*" e complessivamente all'interno del "*Limite della fascia fluviale di tutela paesaggistica*" normate rispettivamente dagli artt. 19, 12 e 25 delle N.d.A.;

2. Tavola 2, foglio 3 – VINCOLI E TUTELE

- Fasce fluviali P.A.I.;  
parte entro il limite esterno della fascia A;  
parte entro il limite esterno della fascia B;
- Elementi della Rete Ecologica regionale (R.E.R.);  
entro l'ambito elemento primario della R.E.R.;  
entro il corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione.
- Elementi del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)  
Aree prioritarie per la biodiversità.
- Elementi dei P.T.C.P. delle Province di Bergamo e Cremona  
Parzialmente interessato da Orli di terrazzi e ripiani alluvionali.

Il P.G.T. del Comune di Martinengo, oltre alle previsioni del Parco del Serio prevede:

1. Piano delle Regole

- Parte entro gli -Spazi del rispetto- “*Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica* Art. 66 NdA del Ptcp”;
- Parte entro il “*Corridoio di tutela infrastrutturale SP 591 Art. 81 comma 2a NdA del Ptcp*”;

## 2. Piano dei Servizi

- Entro la “*Categoria 5 – Attrezzature pubbliche di interesse generale*” all’interno della quale sono declinate la “*Tipologia 1 “Istruzione superiore*”, la *Tipologia 2 “ Attrezzature sanitarie ospedaliere*” e la *Tipologia 3 “Aree verdi o parchi di interesse generale*”;

## 3. Documento di Piano

- entro gli Elementi descrittivi del supporto in ambito “*Parco regionale del Serio*”;
- parte entro gli, “*Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica* Art. 66 NdA del Ptcp”;
- parte entro il “*Corridoio di tutela infrastrutturale SP 591 Art. 81 comma 2a NdA del Ptcp*”;

La stringente normativa cui soggiace l’intero comparto rende il bene estremamente condizionato e limitato nelle sua reale appetibilità commerciale.

Gli artt. 19, 25 e 12 delle NTA del Parco del Serio che norma le zone destinate a fruizione ricreativa, a tutela paesaggistica e a tutela idrogeologica, pongono fortissime limitazioni all’uso degli immobili sia in

termini di progettazione unitaria (impossibilità di avere lotti inferiori a diecimila metri quadri), sia in termini di destinazione d'uso.

Le destinazioni funzionali sono prioritariamente finalizzate alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di tipo culturale, sociale ricreativo ed educativo.

L'insediamento di servizi e infrastrutture dell'Ente gestore del Parco diretti all'organizzazione degli uffici, all'informazione del pubblico, alla didattica ed alla fruizione del parco, possono esser consentiti anche da parte di privati previo convenzionamento con il medesimo Ente Parco.

Per quanto sopra risulta del tutto evidente che ogni credibile iniziativa insediativa all'interno del comparto soprattutto per quanto attiene i fabbricati di origine zootecnica, non potrà che trovare luogo nell'alveo di una nuova Convenzione da stipularsi con il concorso del Comune di Martinengo e dell'Ente Parco del Serio che dovrà stabilire la rifunzionalizzazione degli immobili, tenendo conto degli obblighi tutti ottemperati in termini di lavori e cessioni d'area del precedente Piano di Recupero ma anche dell'obbligo a svolgere attività compatibili con l'ambiente naturale e ammesse dal piano Territoriale di Coordinamento. Tale possibilità, anche in assenza della totalità della disponibilità del comparto unitario, potrebbe essere valutata in forza del disposto del comma 4 dell'art. 12 della l.r. 12/2005 per il quale per la presentazione di un eventuale piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al

momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.

#### CRITERI ESTIMATIVI

A mente del grado di incertezza funzionale che caratterizza gli edifici di origine zootecnica, del vincolo di dover trattare l'intero comparto in modo unitario (limite dei diecimila metri quadri -art. 19 comma 10 NTA-) e dei subalterni interclusi (subb. 705, 706, 717, 718 e 719) senza valore economico, si procederà alla stima dell'intero comparto partendo dalla villetta unifamiliare (subb. 707 e 708), la cui destinazione a residenza, sentiti gli uffici dell'Ente Parco e del Comune di Martinengo non è messa in discussione, cui verranno resi afferenti, tutti gli altri immobili aventi un residuo valore commerciale (subb. 703, 712, 713, mapp. 6829 e 6831). Per effetto degli elementi di valutazione colti durante il sopralluogo e delle indagini effettuate, delle caratteristiche intrinseche del bene e dell'intorno, delle condizioni tutte precedentemente evidenziate, dei prezzi di mercato correnti nella zona nonché delle logiche che governano il mercato immobiliare, si ritiene adeguato procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato applicando il metodo estimativo della *"differenziazione del prezzo"*, che partendo dalle quotazioni medie per metro quadro normalmente riconosciute ed applicate in una determinata zona territoriale, differenzia il prezzo finale attraverso dei coefficienti correttivi che derivano dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di perizia.

La valutazione terrà conto dell'ubicazione, della consistenza, delle condizioni, dello stato di conservazione ed infine di ogni elemento a favore

o contro che possa avere rilevanza nella determinazione del prezzo commerciale.

Si conferma che per quanto sopra illustrato, i subb. 705 e 706, afferenti le cabine elettriche, nonché i subb. 717, 718 e 719 afferenti l'immobile destinato a punto ristoro (piano terra) e residenza (piano primo), non verranno stimati poiché privi di una concreta appetibilità commerciale in quanto interclusi dal sub. 721 (ex 716); detti mappali non saranno ascritti alla procedura d'asta.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE

##### *Metodo della differenziazione del prezzo-*

Attraverso le normali fonti di informazione degli osservatori del mercato immobiliare, quali il “-Valore casa- osservatorio immobiliare 2016” a cura di Litostampa Istituto Grafico s.r.l., della “Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio” e degli operatori del settore di zona, il valore commerciale medio per abitazioni non recenti per la zona di Martinengo, può essere individuato, in rispettivi medi €/mq. 900,00 e €. 15.000,00 per l'autorimessa e €/mq. 450,00 Per gli edifici di natura artigianale.

- A. Per la villetta unifamiliare in fregio alla via Trento ( mapp. 2149 subb. 707 e 708) si applicheranno i coefficienti di differenziazione ritenuti più opportuni e qui di seguito elencati:

n.	descrizione	tipologia	Coeff.
	di zona	periferico	0.70
	di tipologia	villetta unifamiliare	1.15
	di pertinenza	giardino > 50% superficie del fabbricato	1.06

Il coefficiente finale pertanto sarà pari a  $(0.70 \times 1.15 \times 1.06) = 0.85$ ;

Applicando quindi al valore medio precedentemente individuato, il coefficiente correttivo determinato, si ottiene il valore unitario di stima di €/mq.  $900,00 \times \text{coeff. } 0.85 = 765,00 \text{ €/mq.}$

In aggiunta a quanto detto si deve tenere conto del fatto che l'immobile risulta a tutt'oggi privo di adeguato sistema di smaltimento delle acque reflue, non è allacciato alla rete del gas metano, né a quella dell'acquedotto comunale entrambe presenti sulla via Trento, e ha il contatore della corrente elettrica in corrispondenza della cabina elettrica interclusa (sub. 705).

Si dovrà pertanto procedere ad un adeguamento impiantistico della rete di derivazione dell'acqua, con nuovo allaccio da derivarsi direttamente dalla via Trento, posto che il pozzo da cui viene attualmente emunta, con caratteristiche di incerta potabilità, risulta in altra proprietà (sub. 721 -ex 716-), e apparentemente, non controllato e privo delle necessarie autorizzazioni.

Essendo la zona "non fognata", si dovrà provvedere ad adeguare il sistema di smaltimento delle acque con la sostituzione dei pozzi perdenti con vasche di tipo "IMHOFF".

Il gas metano potrà essere derivato direttamente dalla via Trento, mentre il contatore della corrente elettrica andrà riposizionato.

Si dovrà anche provvedere ad effettuare le necessarie modifiche alla rampa di accesso all'interrato ed al vialetto pedonale a tutt'oggi con terminali di sbarco sul sub. 721 (ex 716) di altra proprietà, con nuova percorrenza e accesso direttamente dalla via Trento.

Per quanto riguarda l'autorimessa, al valore medio come sopra individuato si dovrà applicare una coefficiente riduttivo per tenere conto della collocazione territoriale dall'immobile, della tipologia e dunque della facilità di parcheggio; tale coefficiente viene stabilito al valore di 0,7.

A sintesi di quanto sopra detto e determinato si può procedere al calcolo del più probabile valore di mercato che viene così conteggiato:

-unità immobiliare mq. 221,42 x € 765,00 = € 169.386,30;

-autorimessa € 15.000,00 x 0.7 = € 10.500,00

Agli stimati € 169.386,30 e € 10.500,00, si dovrà detrarre il costo di € 1.000,00 per la sanatoria, nonché l'ulteriore costo di stimati € 30.000,00 per gli adeguamenti degli impianti e degli accessi; si perverrà pertanto ad un valore di **€ 148.886,30**.

B. Per il valore dei fabbricati di origine zootecnica, agli iniziali €/mq. 450,00 (mapp. 2149 subb. 703, 712 e 713) si applicheranno i coefficienti di differenziazione ritenuti più opportuni e qui di seguito elencati:

descrizione	tipologia	Coeff.
di stato d'uso	pessimo subb. 712 + 713 e 703	da 0.5 a 0.7
di accessibilità	scarsa	0.7
di tipologia	zootecnia	0.5

I coefficienti finali pertanto saranno pari a  $(0.5 \times 0.70 \times 0.5) = 0.17$  per i subb. 712 e 713 e pari a  $(0.7 \times 0.7 \times 0.5) = 0.24$  per il sub. 703.

Applicando quindi al valore medio precedentemente individuato, i coefficienti correttivi determinati, si ottengono i valori unitari di stima di:

- €/mq. 450,00 x coeff. 0.17 = 76,50 €/mq.;
- €/mq. 450,00 x coeff. 0.24 = 108,00 €/mq.

Per quanto riguarda le ridotte possibilità circa le reali destinazioni d'uso, tra l'altro di scarsa appetibilità, e la soggiacenza ad eventuali procedure convenzionate con l'Ente Parco, si applica un ulteriore coefficiente riduttivo stimato pari a 0,8 così per finali:

- €/mq. 76,50 x coeff. 0.8 = 61,20 €/mq.;
- €/mq. 108,00 x coeff. 0.8 = 86,40 €/mq.

In aggiunta a quanto sopra si deve tenere conto del fatto che gli immobili risultano a tutt'oggi privi di adeguati sistemi di smaltimento delle acque reflue, che andranno sicuramente adeguati con la sostituzione dei pozzi perdenti con vasche di tipo "IMHOFF" essendo in zona "non fognata".

Gli immobili risultano inoltre sprovvisti di allacci alla rete del gas metano, ed a quella dell'acquedotto comunale, entrambe presenti sulla via Trento. In caso d'uso anche queste reti andranno adeguate così come si dovrà adeguare l'impianto elettrico con nuove derivazioni sempre dalla via Trento.

A sintesi di quanto determinato si può procedere al calcolo del più probabile valore di mercato che viene così conteggiato:

-sub. 712 mq. 560,25 x €. 61,20 = €. 34.287,30;

-sub. 713 mq. 563,87 x €. 61,20 = €. 34.508,84;

-sub. 703 mq. 750,11 x €. 86,40 = €. 64.809,50;

Agli stimati €. 133.605,65, non si detrae il costo di €. 1.000,00 per la sanatoria in quanto già conteggiato per i subb.707 e 708 (beni di cui al punto A), ma si dovrà applicare anche il costo di stimati €. 30.000,00 per gli adeguamenti degli impianti e degli accessi; si perverrà pertanto ad un valore di **€. 103.605,65.**

C. Per quanto riguarda il contributo economico dei terreni, posto che gli stessi non possono vantare un'effettivo valore agricolo ma neanche un reale valenza di pertinenza artigianale o zootecnica viene assunto un unico valore al metro quadro di €. 1,50 indifferentemente per le parti relative alle pertinenze dei vari subalterni e per i mappali 6829 e 6831. Si avrà pertanto:

- area sub. 703 mq.  $1468,13 \times 1,5 = 2.202,20$ ;
- area sub. 712 mq.  $3967,49 \times 1,5 = 5.951,24$ ;
- area sub. 713 mq.  $7481,49 \times 1,5 = 11.222,24$ ;
- area mapp. 6829 mq.  $602,62 \times 1,5 = 903,93$ ;
- area mapp. 6831 mq.  $2.180,50 \times 1,5 = 3.270,75$ ;

per un totale di **€. 23.550,35**

**Si giungerà pertanto ad un valore finale di €. 276.042,29, (quale sommatoria dei singoli valori di €. 148.886,30 -punto A-, €. 103.605,65 -punto B- e €. 23.550,35 -punto C-) così per finali arrotondati €. 275.000,00.**

**RISPOSTA AL QUESITO 10)**

La natura degli immobili ed i vincoli urbanistici non consentono di formare lotti omogenei.

**RISPOSTA AL QUESITO 11)**

Il bene non è comodamente divisibile.

**RISPOSTA AL QUESITO 12)**

Alla data dei sopralluoghi del 19.03.2017, del 29.03.2017 e del 03.05.2017, l'immobile era nel possesso dei sigg. . Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territoriale di Treviglio -

in data 26.09.2017, non risultano contratti riferibili agli immobili registrati in data antecedente al pignoramento.

Il bene non ha vincoli di natura storico-artistica.

**RISPOSTA AL QUESITO 13)**

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Martinengo, e dell'Ente Parco del Serio in data 26.09.2017, gli immobili pignorati all'attualità non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Risulta per altro, una previsione urbanistica del Piano delle Regole relativa all'ambito "*Corridoio di tutela infrastrutturale SP 591 Art. 81 comma 2a NdA del Ptcp*" che lambisce in parte il map. 6831 e in parte l'area di pertinenza del sub. 713.

**RISPOSTA AL QUESITO 14)**

Si allegano le planimetrie catastali e di rilievo dell'immobile (allegato A - schede catastali- e allegato C - rilievo superfici-) e congrua documentazione fotografica (allegato B -documentazione fotografica-).

**RISPOSTA AL QUESITO 15)**

In caso di vendita si procederà alla voltura catastale.

**RISPOSTA AL QUESITO 16)**

Si deposita in via separata, una succinta descrizione del lotto, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato, con il prezzo di stima attribuito, del contesto in cui il bene è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Selvino li 10 ottobre 2017

Il C.T.U.

\*\*\*\*\*

**ALLEGATI**

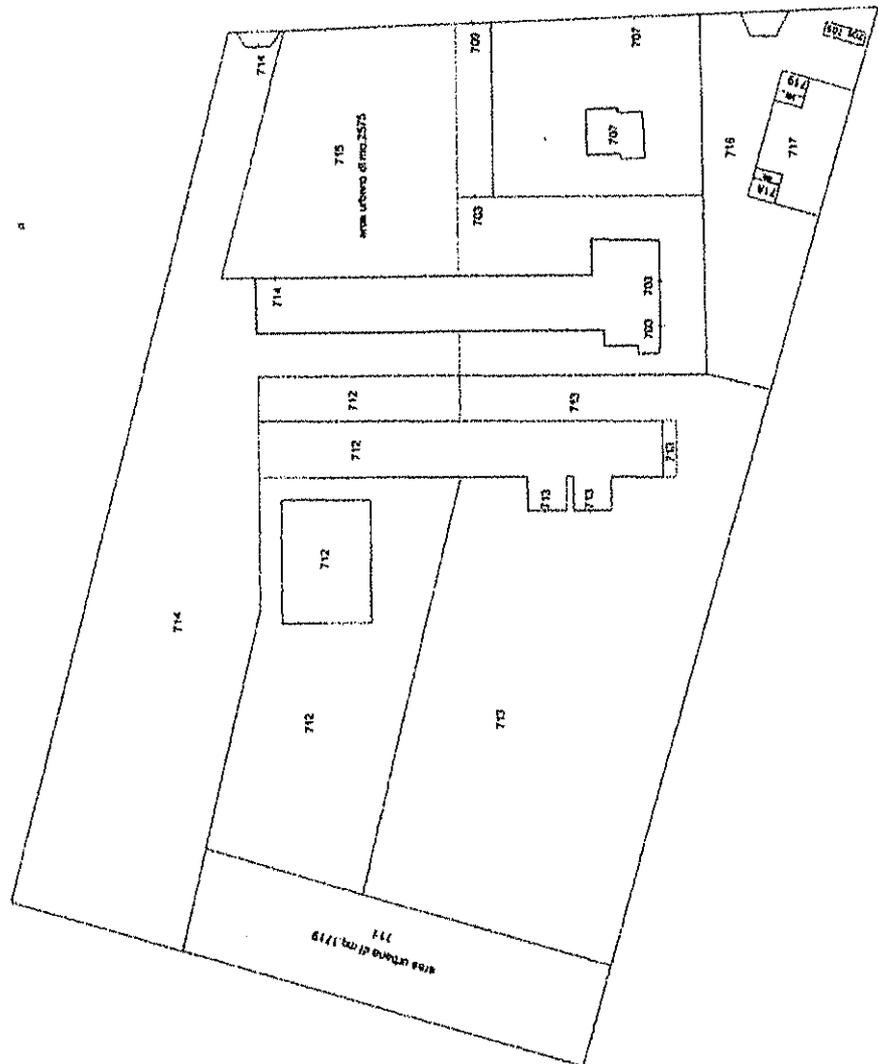
Allegato A	-schede catastali-
Allegato B	-documentazione fotografica-
Allegato C	-rilievo superfici-
Allegato D	-diffornità-
Allegato E	-certificato di destinazione urbanistica-



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2016 - Comune di MARTINENGO (E987) - < Foglio: 6 - Particella: 2149 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: ROMA DACIO	Inscritto all'atto: INGEGNERI	Prov. Bergamo	N. 1078
Comune di Martinengo	Foglio: 6	Particella: 2149	Pr. 08/05/2008 n. 10054/2008 del.	
Dissestazione grafica del subalterno				
Tipo Mappale n. 200455 del 10/06/2008 Serie 1 : 1000				

Agenzia del territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Bergamo

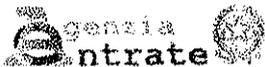


PIANO SOPPALCO

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

**TIPO MAPPALE****ATTO DI AGGIORNAMENTO**

Attestato di Approvazione

Ufficio provinciale di: BERGAMO - Territorio

Protocollo: 2017/142270

Data: 09/10/2017

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

**Dati generali del tipo**

Comune	MARTINENGO	Sez. Censuaria	
Foglio	906	Particelle	2149
Tecnico	AZZALI GIOVANNI	Qualifica	ARCHITETTO
Provincia	BERGAMO		

**Esiti dell'aggiornamento censuario****Sintesi delle variazioni**

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

**Mappale**

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m <sup>2</sup>			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€		€
	particelle	sub			ha	a	ca								
O	2149	000			00002	76	24	SN			282				
V	2149	000			00002	76	24	SN			282				

**Estremi di approvazione del tipo**

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0139456/2017 del 05/10/2017 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2017/BG0142270

Data di approvazione: 09/10/2017

Il Tecnico:

APPROVAZ. AUTOMATICA

Il Direttore dell'Ufficio:

ANTONINO LUCIDO

(Responsabile del procedimento)

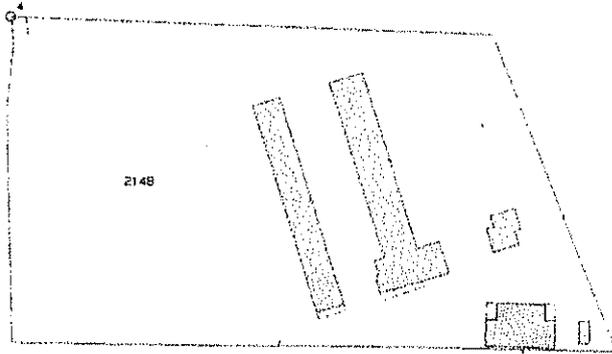
**Dati amministrativo contabili**

Ricevuta di cassa n.: 38611

Data di richiesta del servizio: 09/10/2017

Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2017/142270 del 9.10.2017



N=5046000

E=1558100

Comune: GUSTINEGGIO - Scheda originaria: 1/2000 - 9-Ott-2017 14:15:29  
Foglio: 808 - Dimensione cartace: 334,500 x 378,600 metr. - Prof. n. 58142270/2017  
Richiedente: AZZALI GIUSEPPE

1 Particella: 2148

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 6  
 Particella: 2149  
 Subalterno: 703

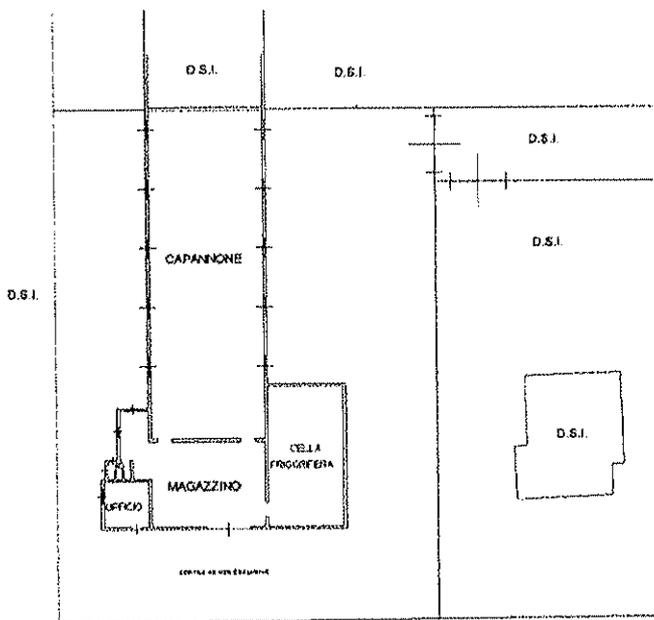
Dichiarazione protocollo n. 000167634 del 21/05/2002  
 Pianimetria di u.i.v. in Comune di Martinengo  
 Via Trento  
 civ. 34

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Bergamo

Scala 1:500

Scheda n. 1

Comitata da:  
 NOZZA DARIO  
 Iscritto all'albo:  
 Ingegneri  
 Prov. Bergamo  
 N. 1078



PIANO TERRA H=3.20



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di MARTINENGO (E987) - < Foglio: 6 - Particella: 2149 - Subalterno: 703 >

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. 000167634 del 21/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Martinengo

Via Trento

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 2149  
Subalterno: 705

Compilata da:  
Nozza Dario

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Bergamo

N. 1078

Scheda n. 1

Scala 1:500



PIANO TERRA H=3.30

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 22/11/2016 - n. T303884 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di MARTINENGO (E987) - < Foglio: 6 - Particella: 2149 - Subalterno: 705 >  
VIA TRENTO n. 34 piano: 1;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. 000167634 del 21/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Martinengo

Via Trento

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 2149  
Subalterno: 706

Compilata da:  
Nozza Dario

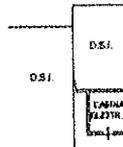
Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Bergamo

N. 1078

Scheda n. 1

Scala 1:500



PIANO TERRA H=5.00

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 22/11/2016 - n. T303885 - Richiedente: ██████████

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di MARTINENGO (E987) - < Foglio: 6 - Particella: 2149 - Subalterno: 706 >  
VIA TRENTO n. 34 piano: T.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. 000167634 del 21/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Martinengo

Via Trento

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 2149  
Subalterno: 707

Compilata da:  
Nozza Dario

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

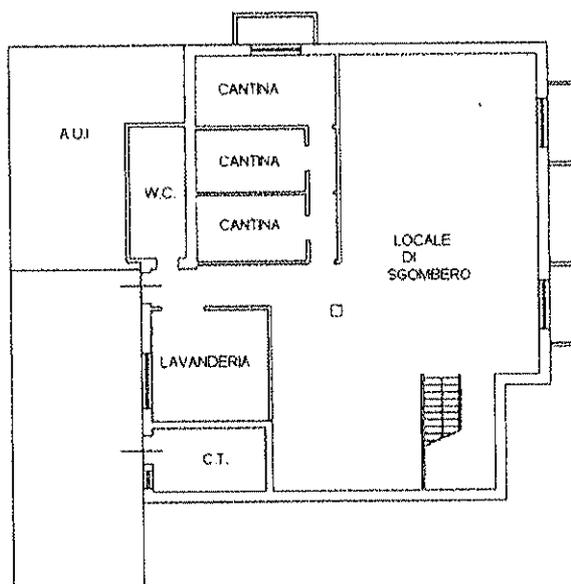
Prov. Bergamo

N. 1078

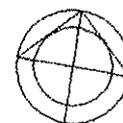
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=2.50



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

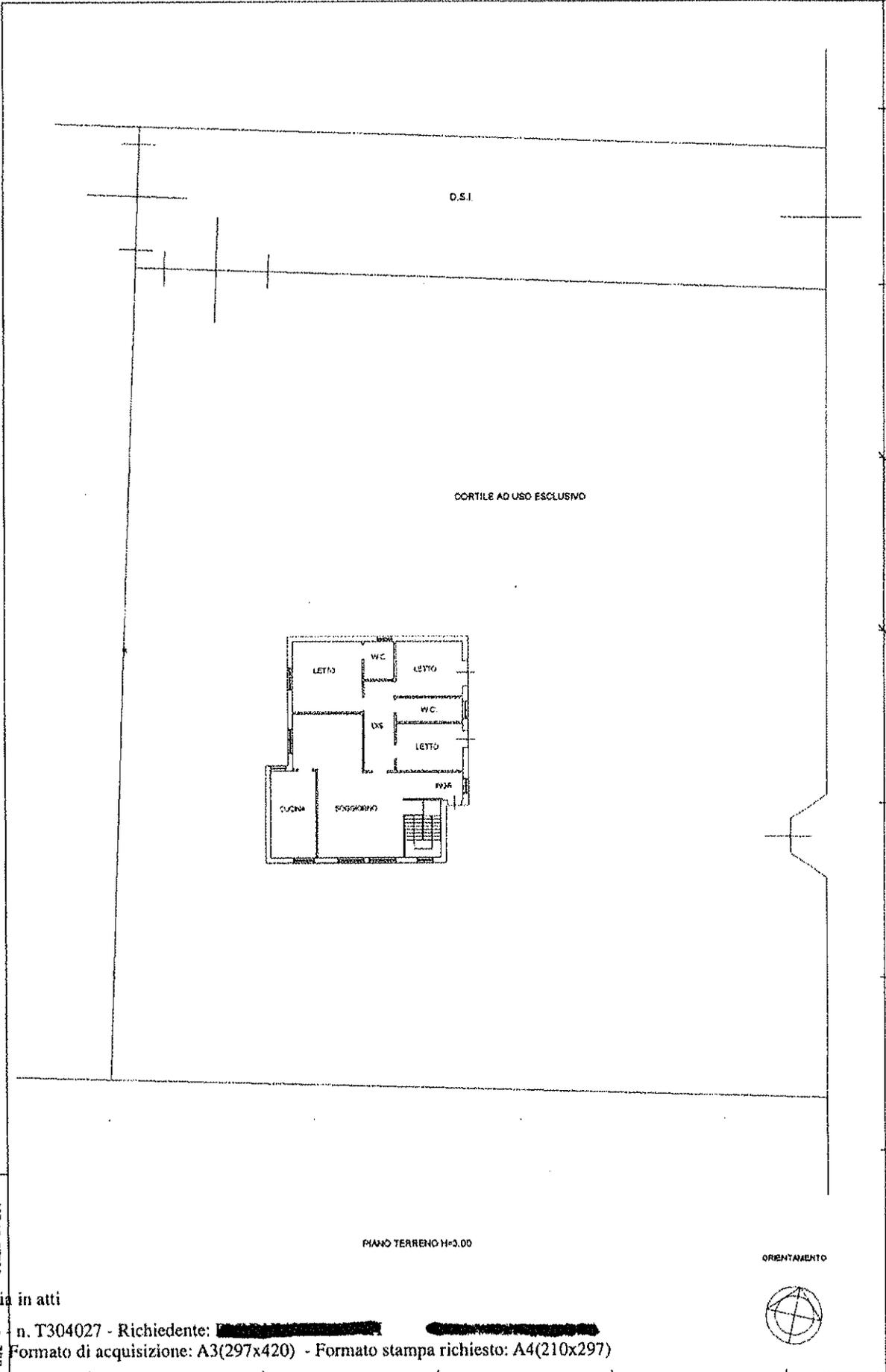
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di MARTINENGO (E987) - < Foglio: 6 - Particella: 2149 - Subalterno: 707 >  
VIA TRENTO n. 34 piano: S1-T;

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 6  
 Particella: 2149  
 Subalterno: 707

Dichiarazione protocollo n. 000167634 del 21/05/2002  
 Pianimetria di n.r.n. in Comune di Martinengo  
 Via Trento  
 civ. 34

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Bergamo

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di MARTINENGO (F987) - < Foglio: 6 - Particella: 2149 - Subalterno: 707 >  
 VIA TRENTO n. 34 piano: S1-T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. 000167634 del 21/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Martinengo

Via Trento

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 2149

Subalterno: 708

Compilata da:  
Nozza Dario

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

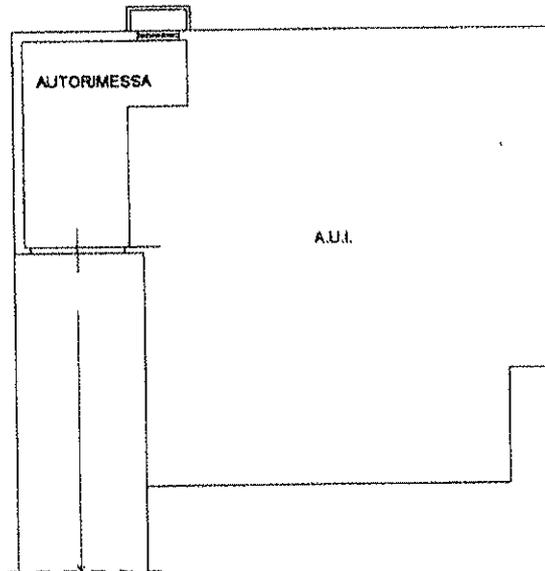
Prov. Bergamo

N. 1078

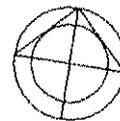
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=2.50



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 22/11/2016 - n. T304028 - Richiedente: ██████████

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di MARTINENGO (E987) - < Foglio: 6 - Particella: 2149 - Subalterno: 708 >  
VIA TRENTO n. 34 piano: S1;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocolla n. BG0051317 del 11/02/2008  
Pianimetria di u.i.o. in Comune di Martinengo  
Via Trento

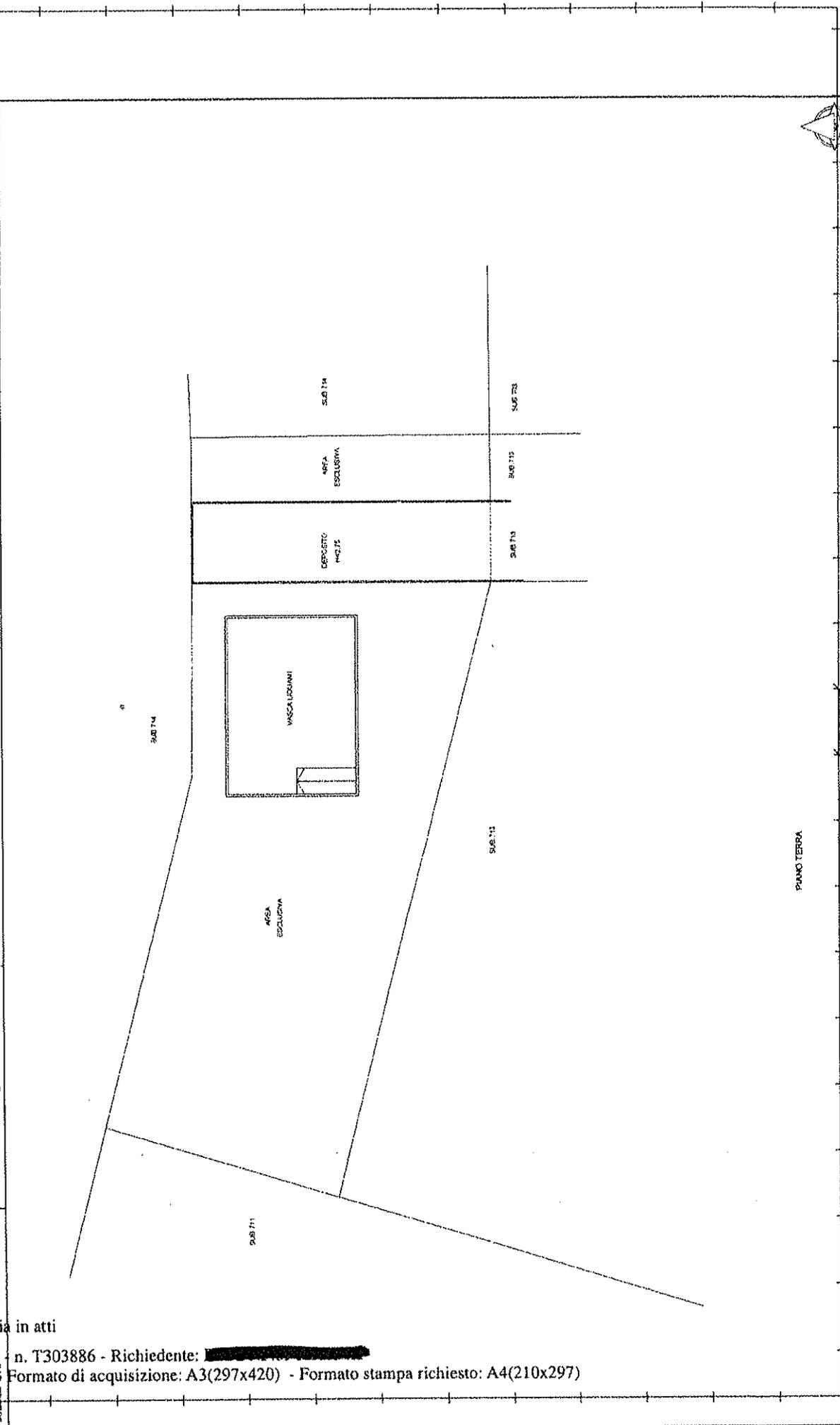
civ. 34

Identificativi Catastrali:  
Sezione: 6  
Particella: 2149  
Subalterno: 712

Compilata da:  
Moza Dario  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Bergamo

N. 1079

Scala 1:500



Ultima planimetria in atti

Data: 22/11/2016 n. T303886 - Richiedente: [REDACTED]  
Totale schede: 6 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria in atti  
 Data: 22/11/2016 n. T303887 - Richiedente: [REDACTED]  
 Totale schede: 6  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

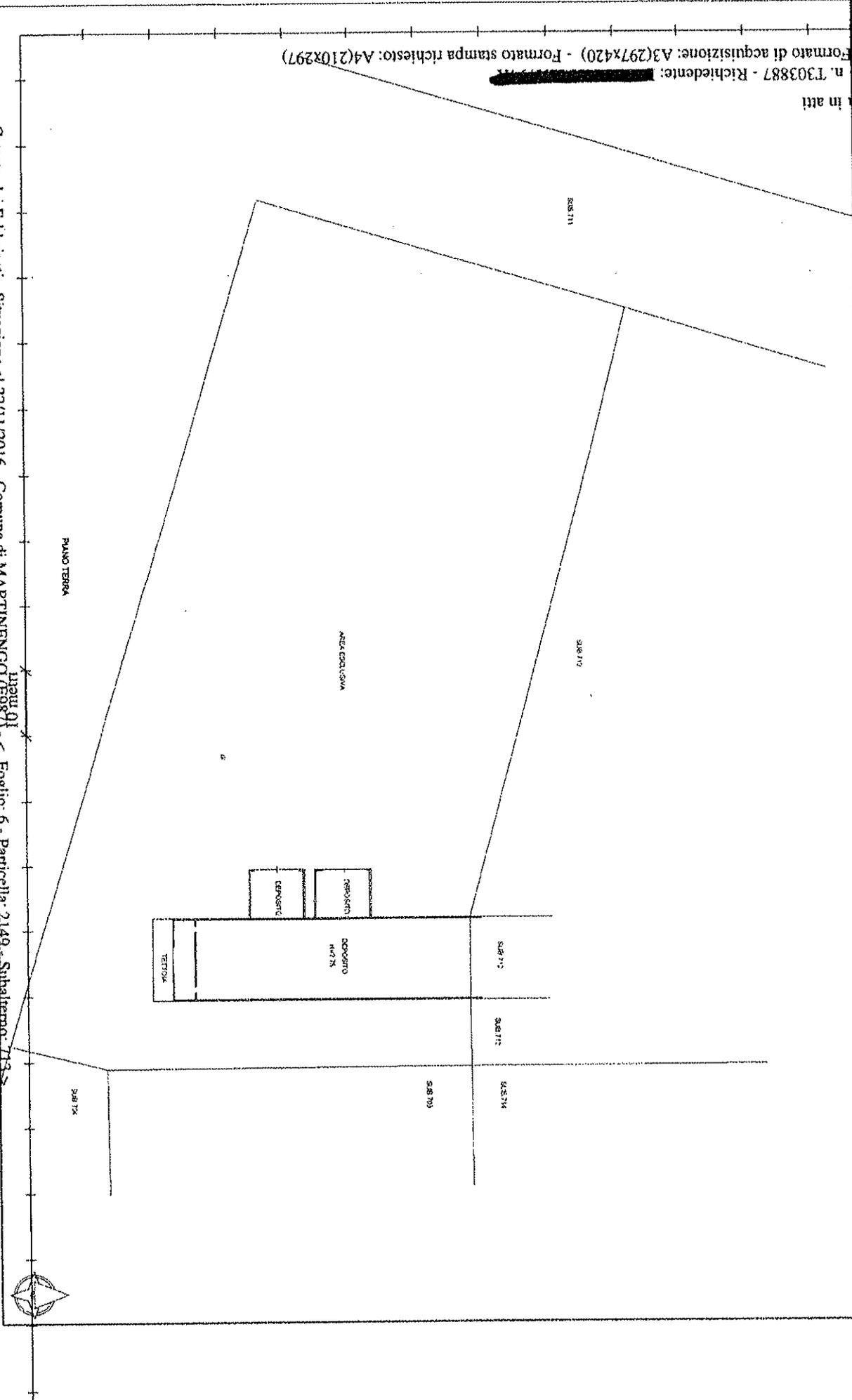
Scala 1:500

Agenzia del territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Bergamo

Distrettuale protocollo n. BG0001517 del 11/02/2008  
 Planimetria di s.i.t. n. 1a Comune di Martignago  
 Via Trembo civ. 34

Identificativi Catastrali:  
 Sezione: 5  
 Foglio: 5  
 Particella: 2149  
 Subalterno: 713

Completata da:  
 Maria Dario  
 Territorio all'atto:  
 Ingegner  
 Prev. Bergamo N. 1078



Catasto dei Fabbricati - Simazione al 22/11/2016 - Comune di MARTIGNAGO (23087) - Foglio: 6 - Particella: 2149 - Subalterno: 713  
 VIA TRENTO n. 34 piano: 1

Data: 22/11/2016 - n. T303887 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0226304 del 30/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Martinengo

Via Trento

oiv. 34

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 2149  
Subalterno: 718

Compilata da:  
Nozza Dario

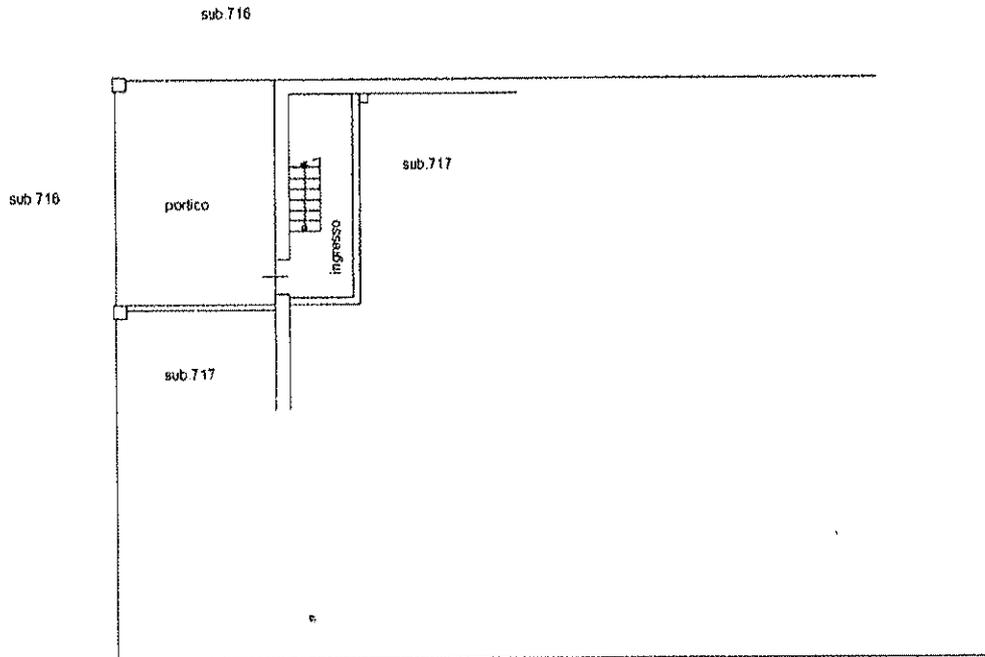
Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Bergamo

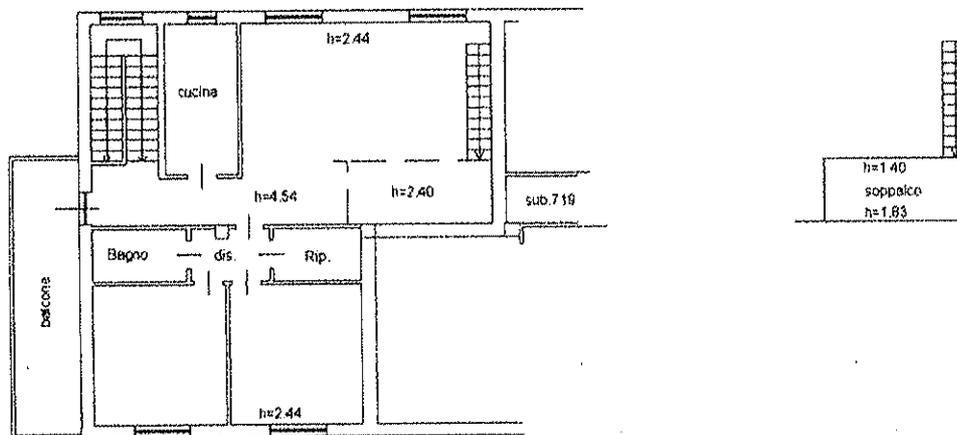
N. 1078

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**

**PIANO SOPPALCO**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di MARTINENGO (E987) - < Foglio: 6 - Particella: 2149 - Subalterno: 718 >  
VIA TRENTO n. 34 piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 22/11/2016 - n. T304025 - Richiedente: ██████████

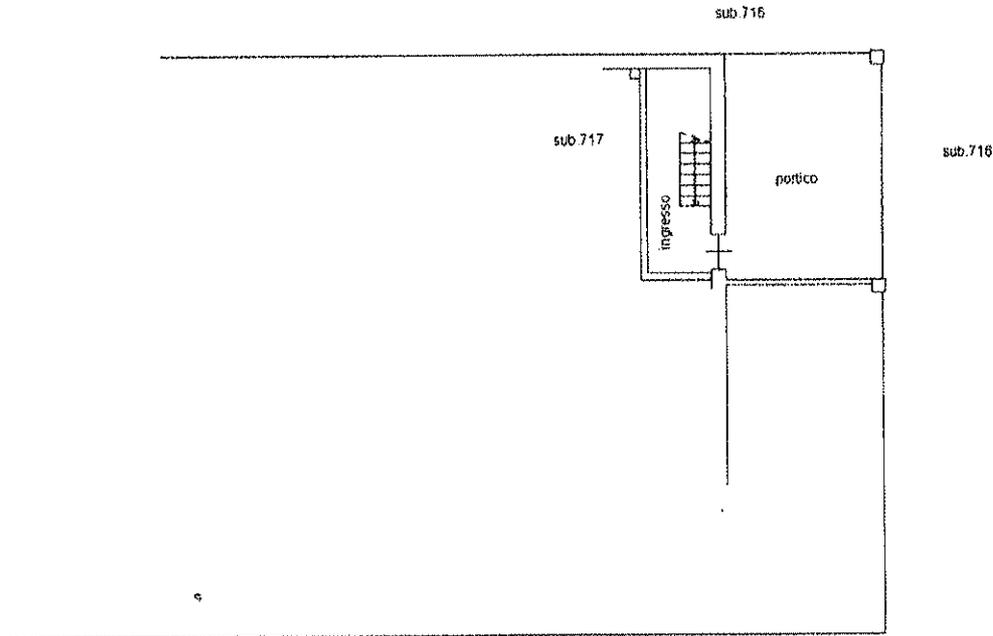
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



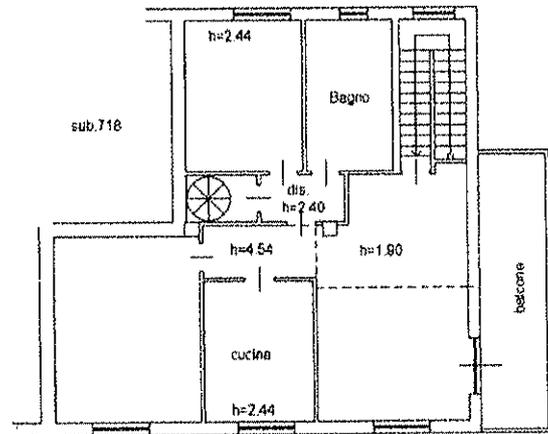
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0226304 del 30/06/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Martinengo	
Via Trento	civ. 34
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Nozza Dario
Foglio: 6	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 2149	Prov. Bergamo
Subalterno: 719	N. 1078

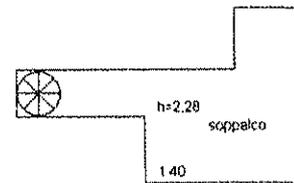
Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO TERRA**



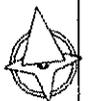
**PIANO PRIMO**



**PIANO SOPPALCO**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di MARTINENGO (E987) - < Foglio: 6 - Particella: 2149 - Subalterno: 719 >  
VIA TRENTO n. 34 piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti



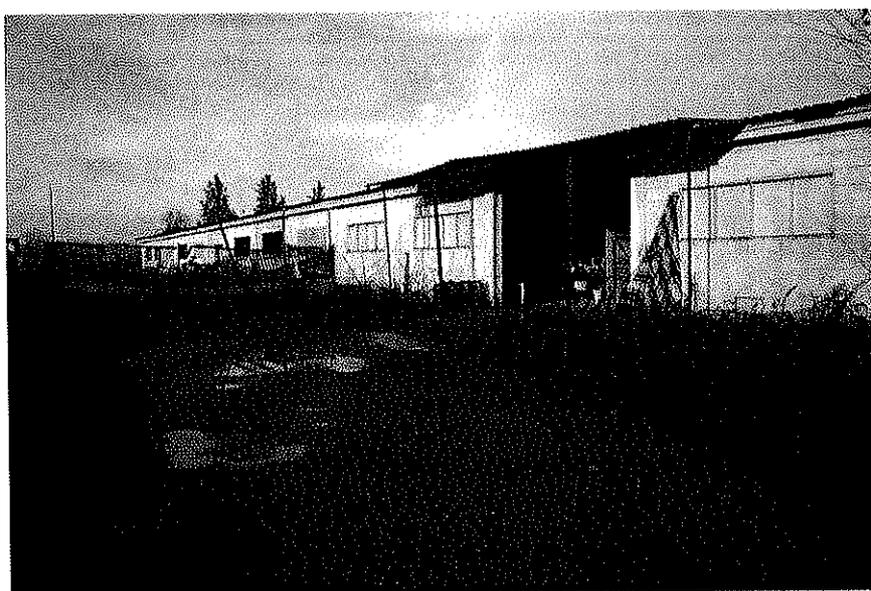
**Allegato B**  
Sub. 703



Fronte Sud



Fronti Sud e Ovest



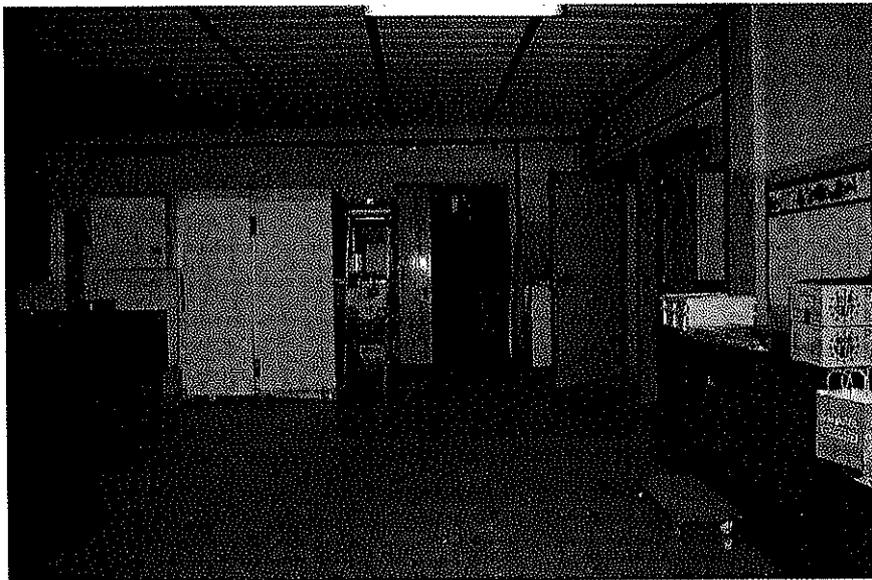
Fronte Ovest



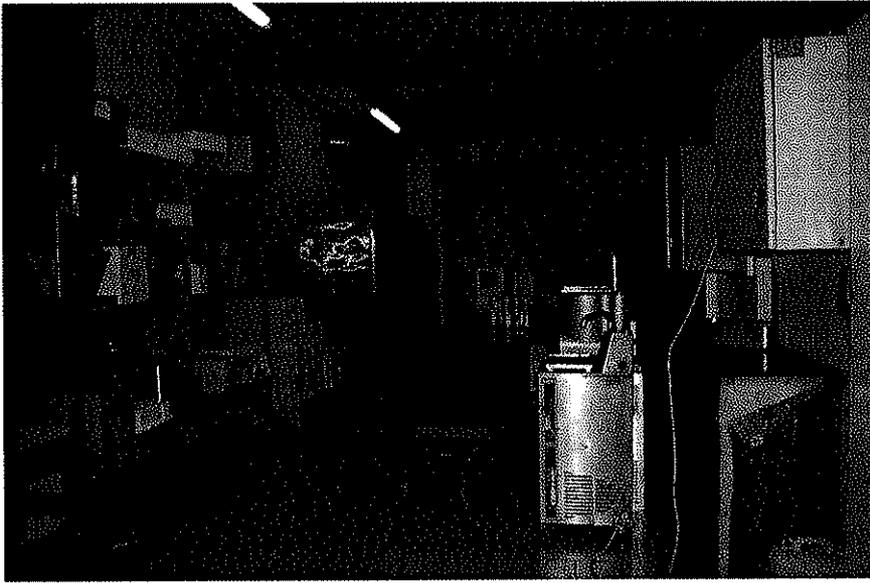
Fronte Ovest



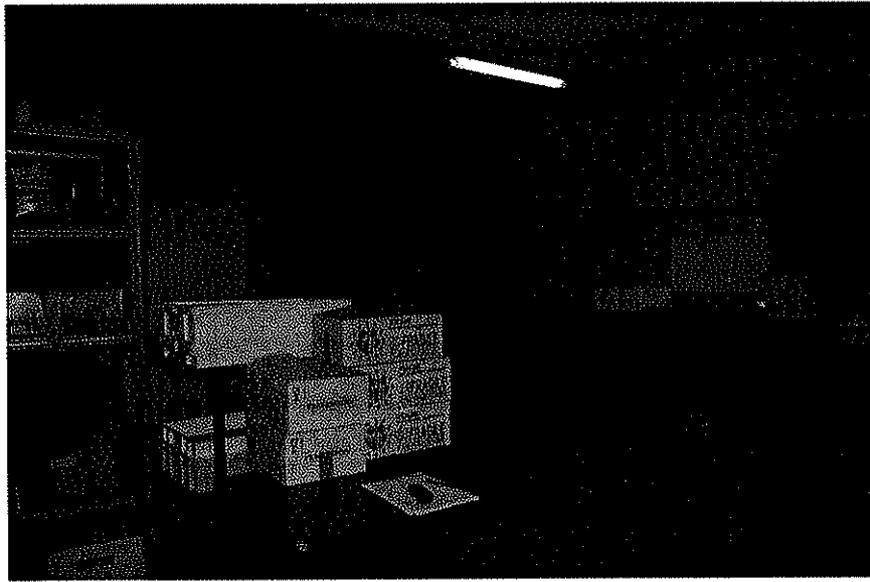
Fronte Est



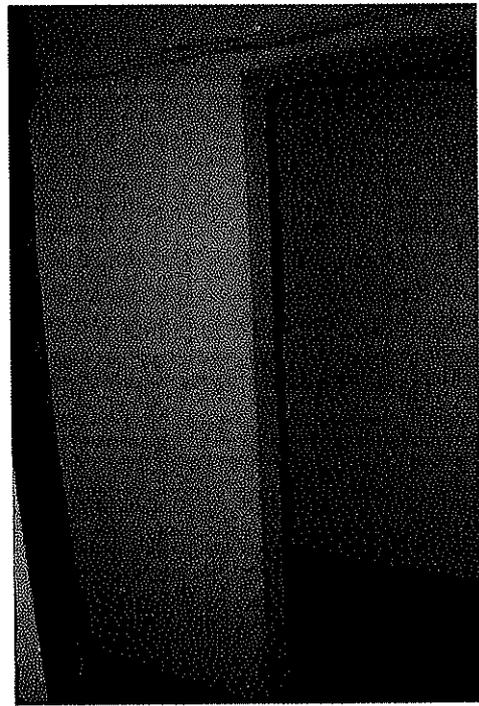
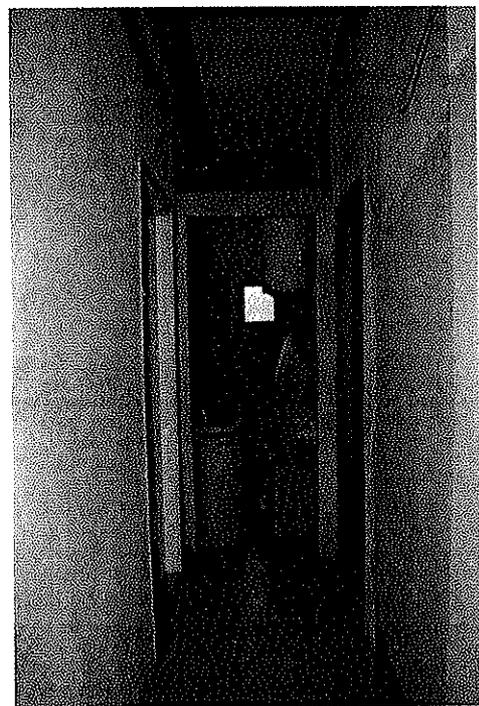
Ingresso dal magazzino



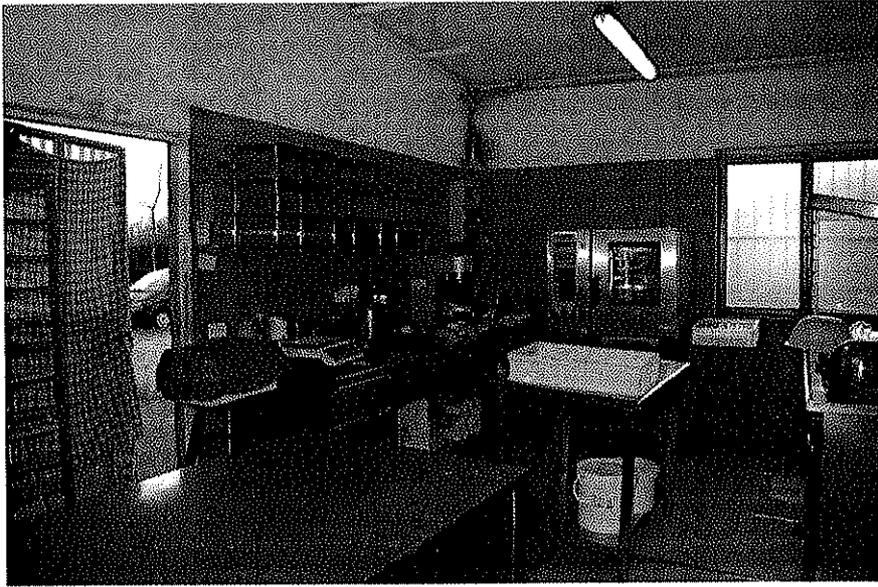
Magazzino verso i w.c.



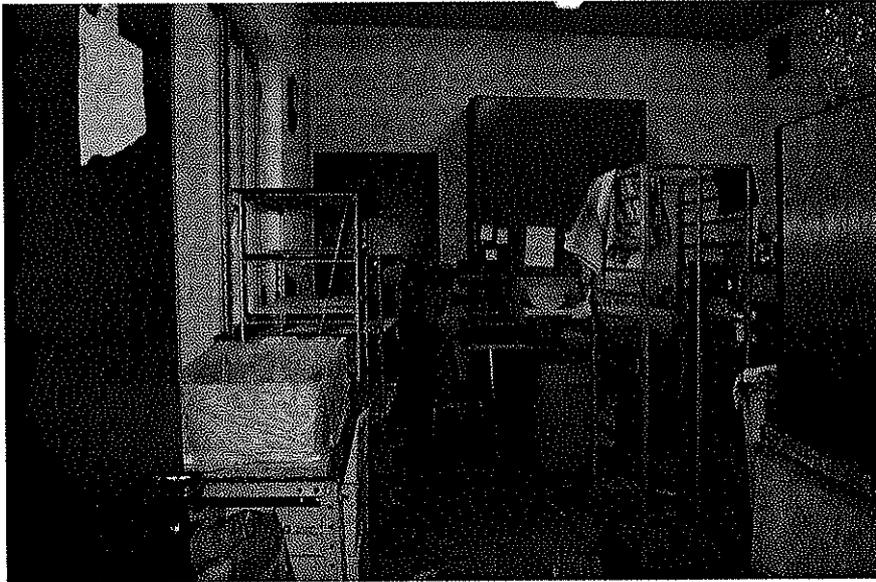
Magazzino verso le celle frigorifere



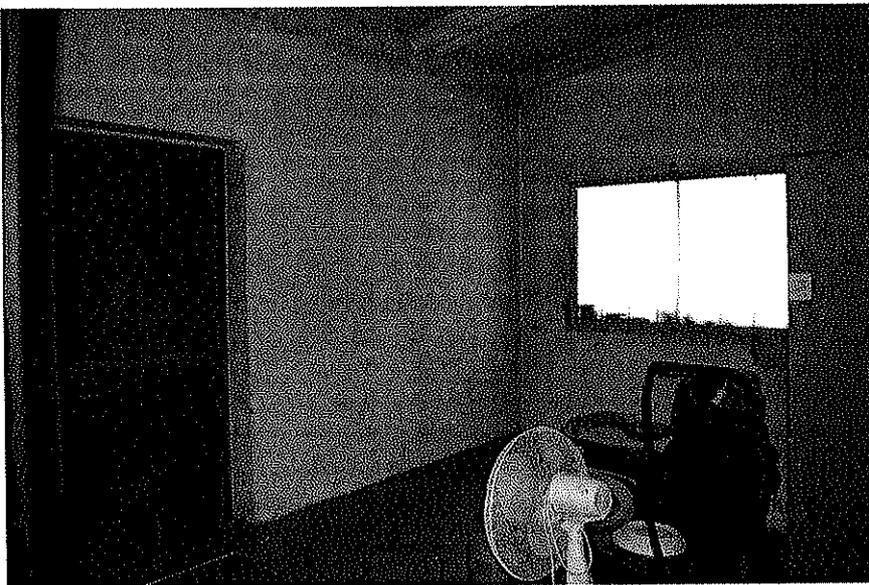
Dettagli disimpegno e w.c.



Locale 1



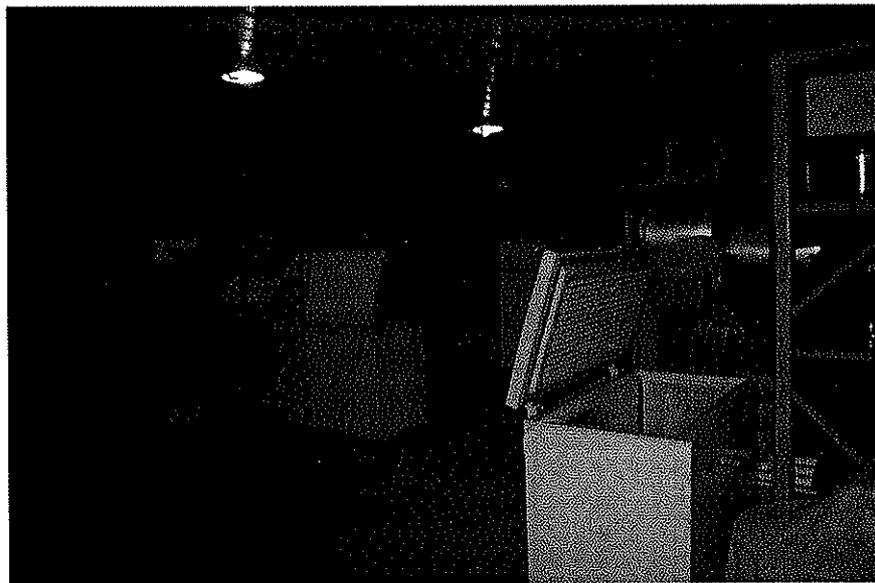
Locale 2



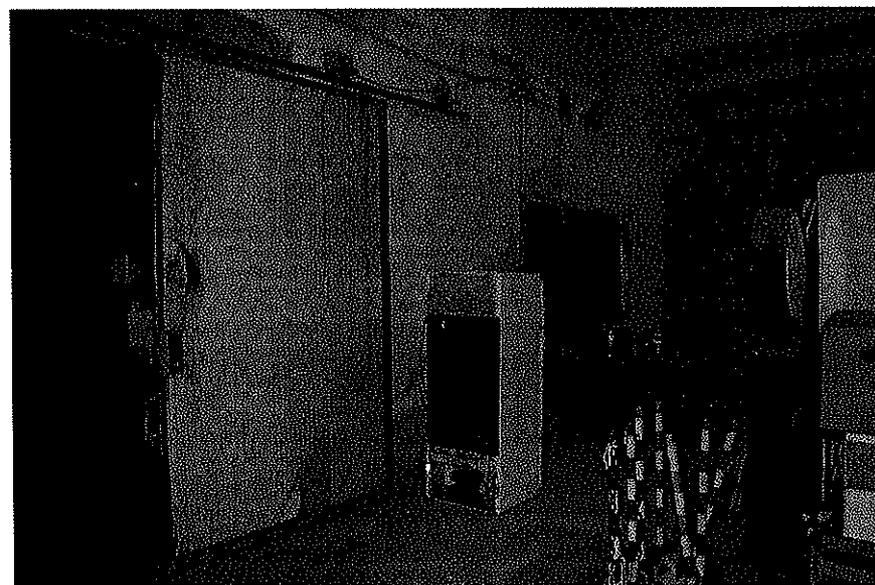
Locale 3



Cella frigorifera 1



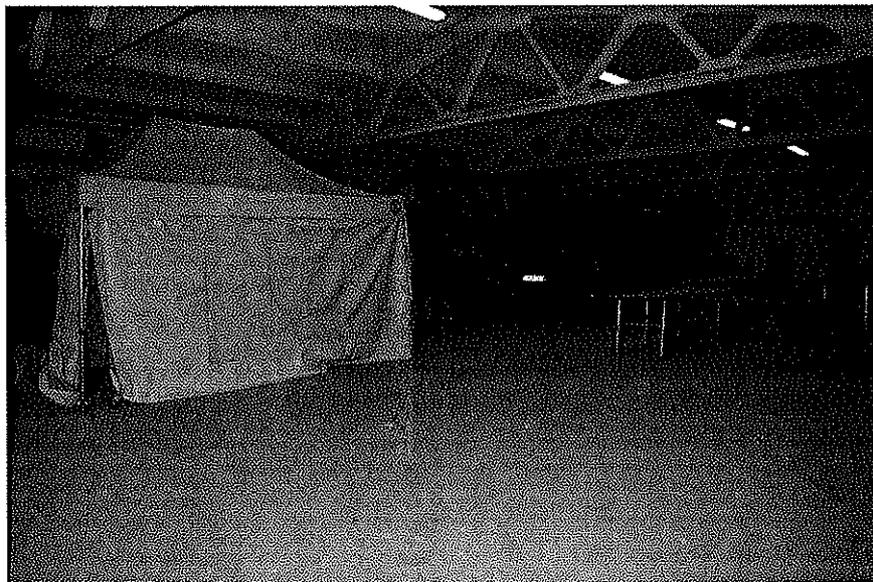
Cella frigorifera 2



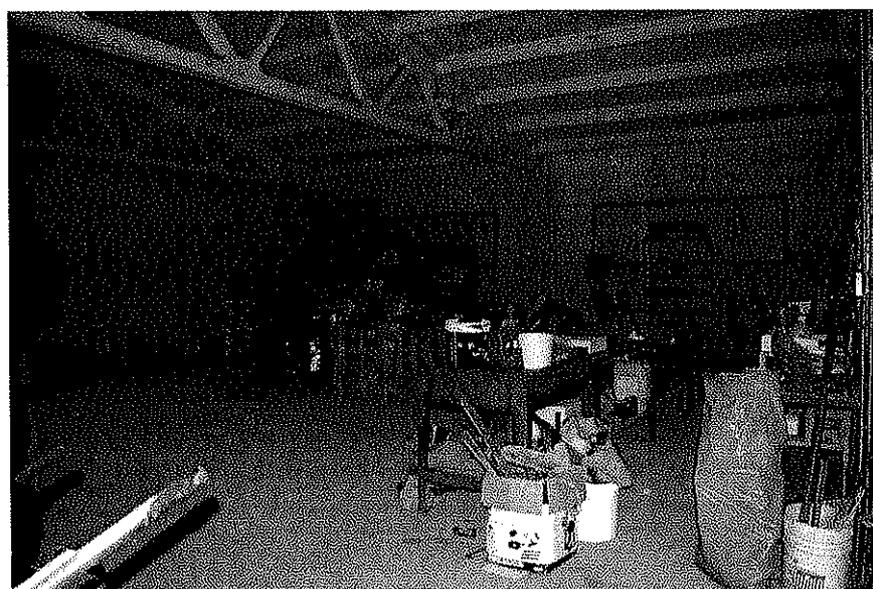
Portone tra capannone e magazzino



Il capannone dal magazzino



Il capannone dall'apertura carrale

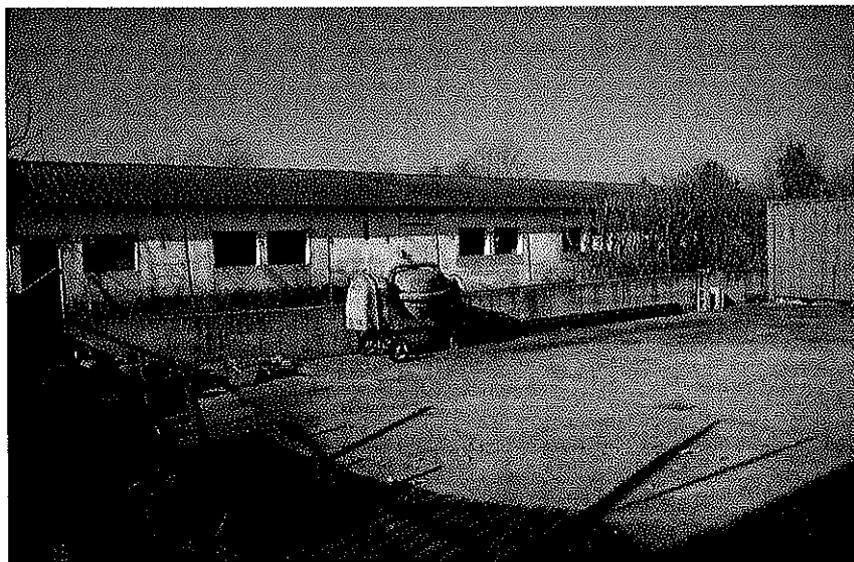


Il capannone dall'apertura carrale

**Allegato B**  
Sub. 712



Fronte Nord



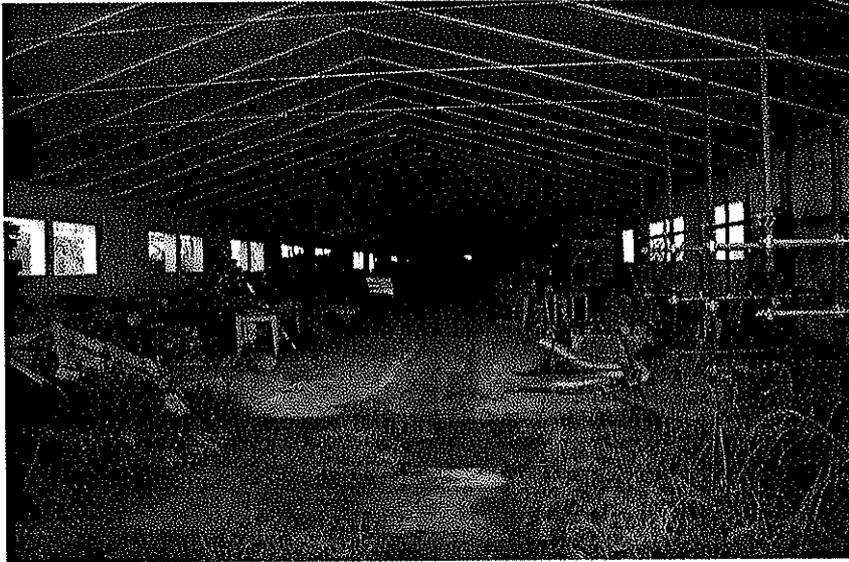
Fronte Est



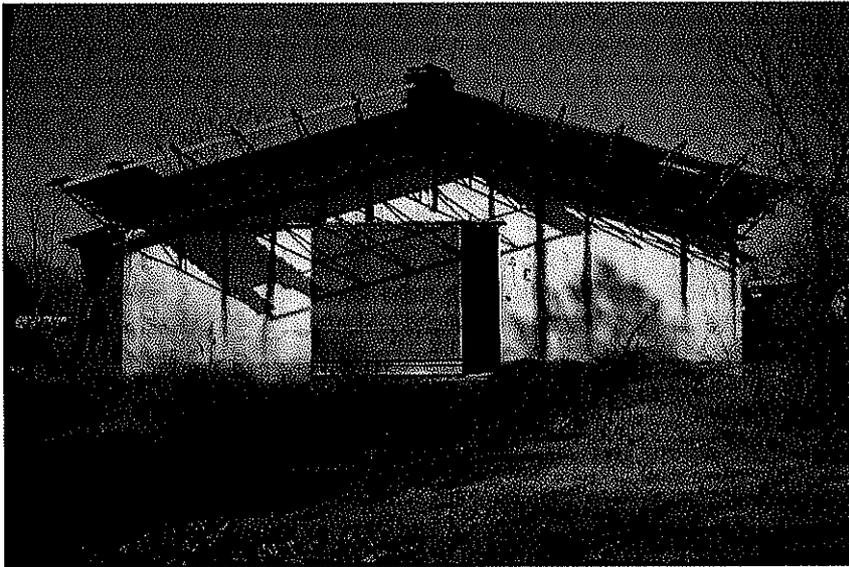
Fronte Ovest



Scorcio area di pertinenza



Interno capannone



Fronte Sud



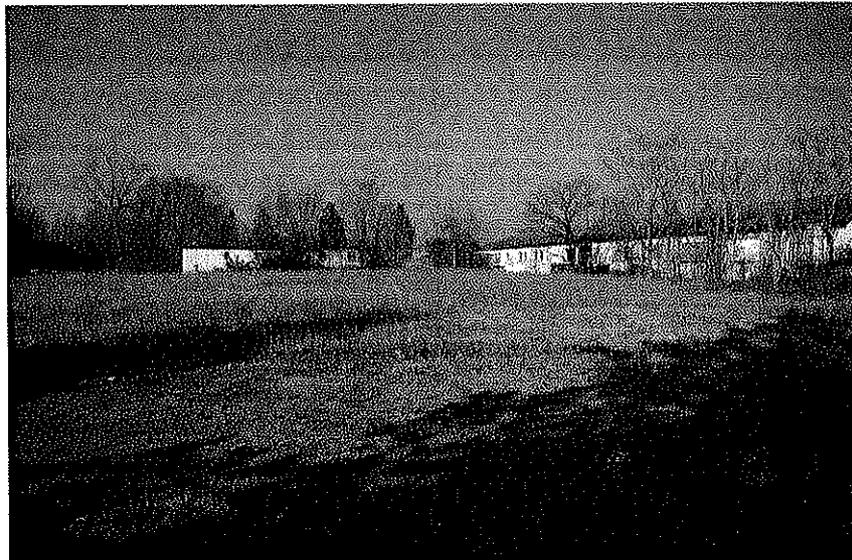
Fronte Est



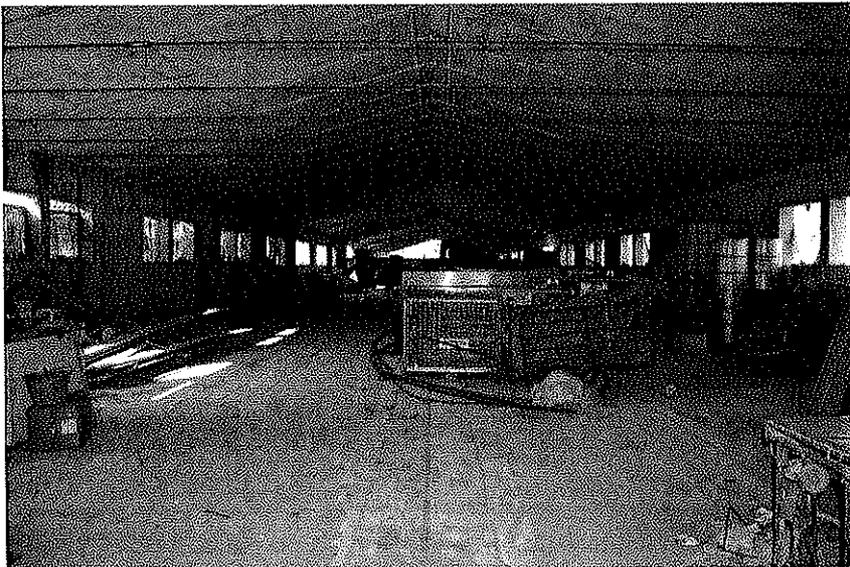
Fronte Est



Fronte Ovest



Scorcio area di pertinenza

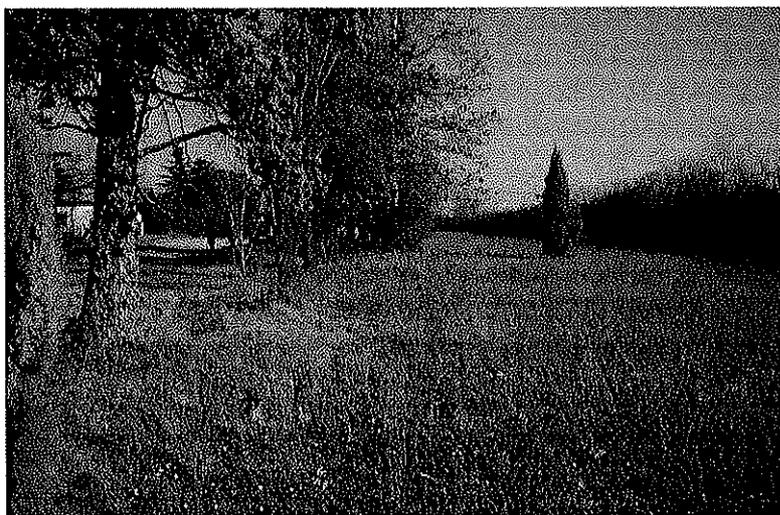


Interno capannone in direzione Nord

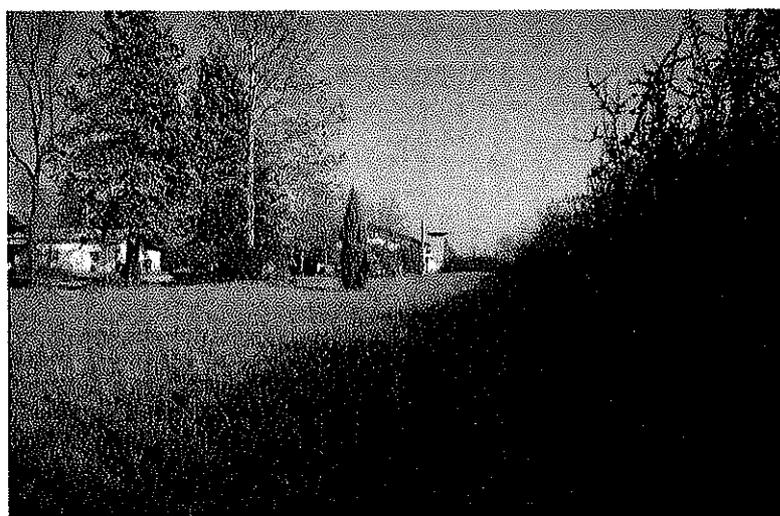


Interno capannone in direzione Sud

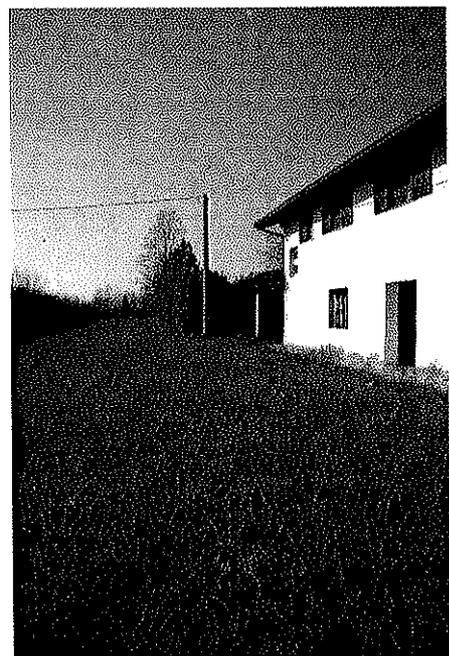
**Allegato B**  
Mapp. 6829 e 6831



Scorcio verso Est da mapp. 6831 in direzione mappa. 6829



Scorcio verso Est da mapp. 6831 in direzione mappa. 6829

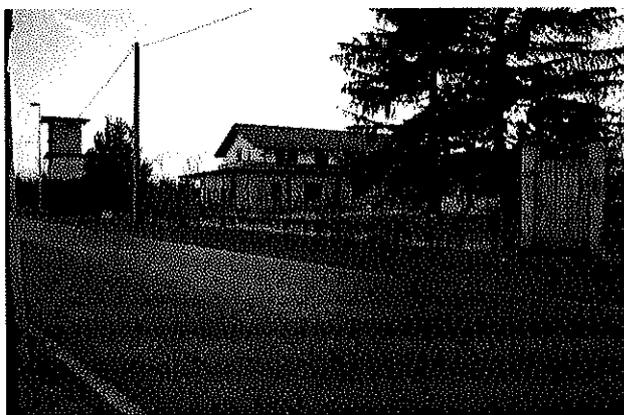


Scorcio verso Ovest da mapp. 6829 in direzione mappa. 6831

# Allegato B

Subb. 707 e 708

Esterne dalla via Trento



vista area di pertinenza da Nord Est



vista area di pertinenza da Nord Ovest



vista da Sud Est



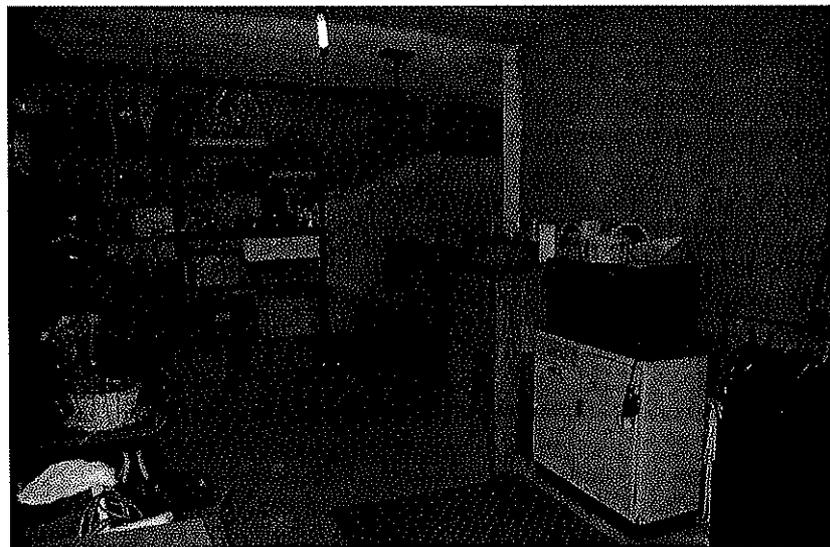
Terrazza esterna



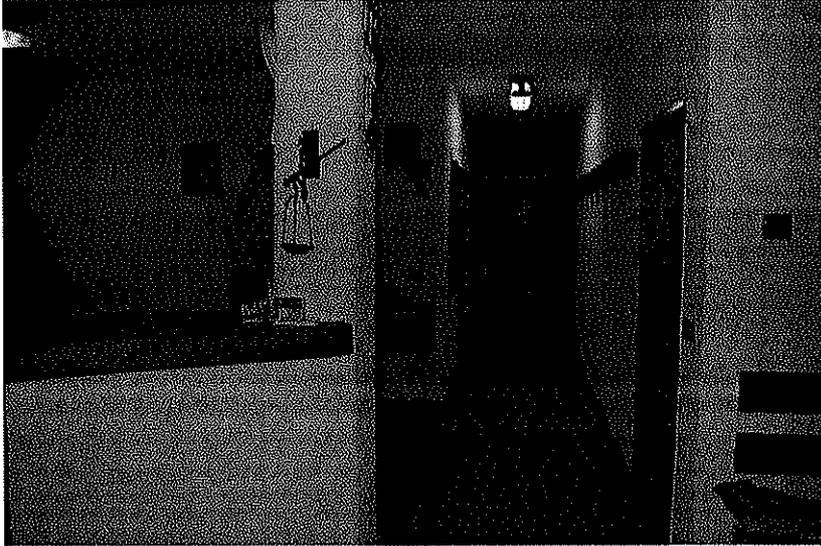
Rampa di accesso all'interrato



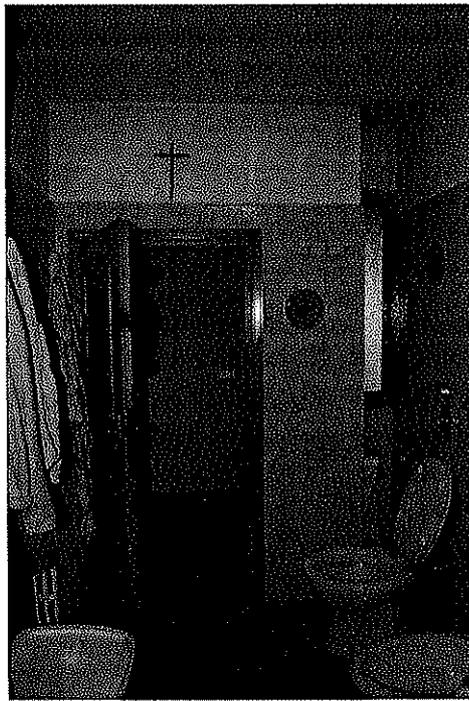
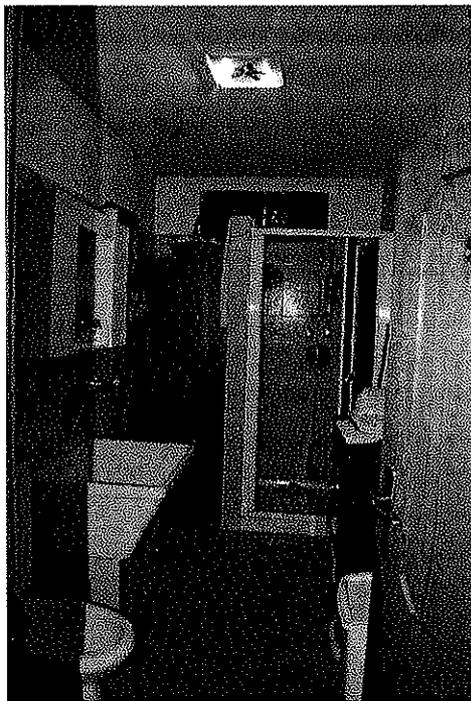
Accessi interrato



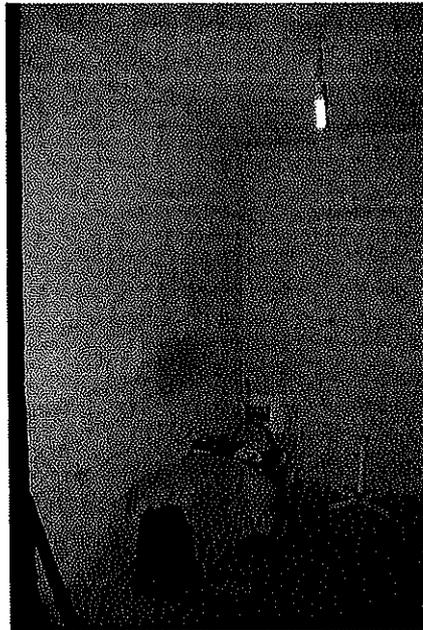
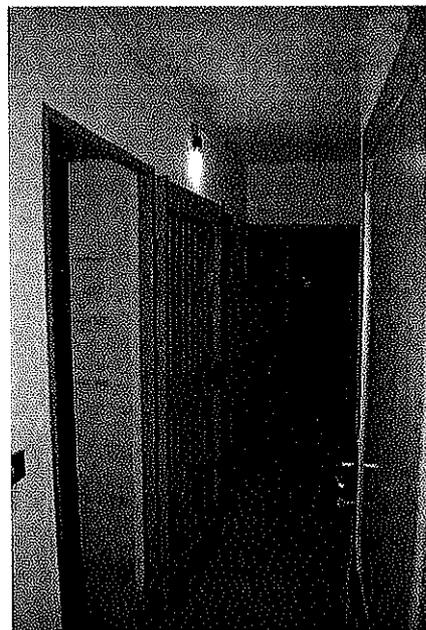
Autorimessa



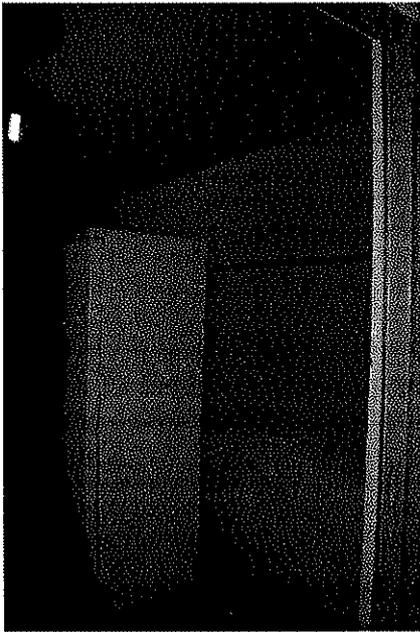
Corridoio interrato



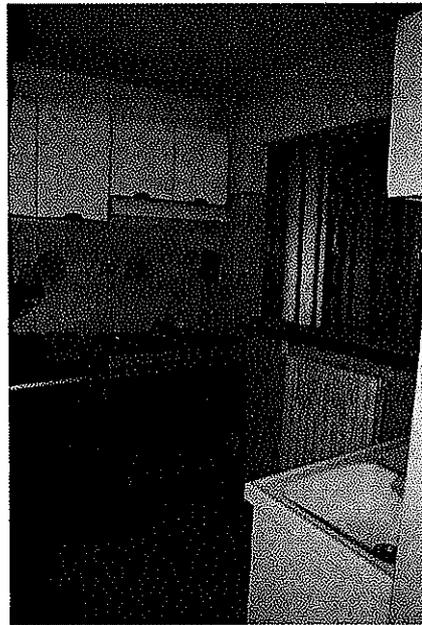
Bagno interrato



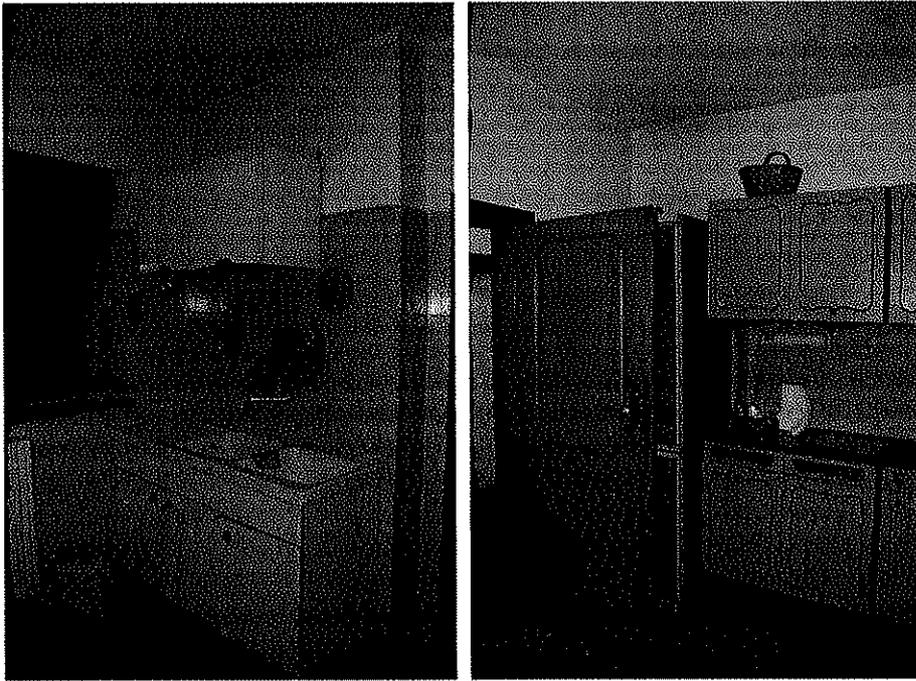
Dettagli cantine



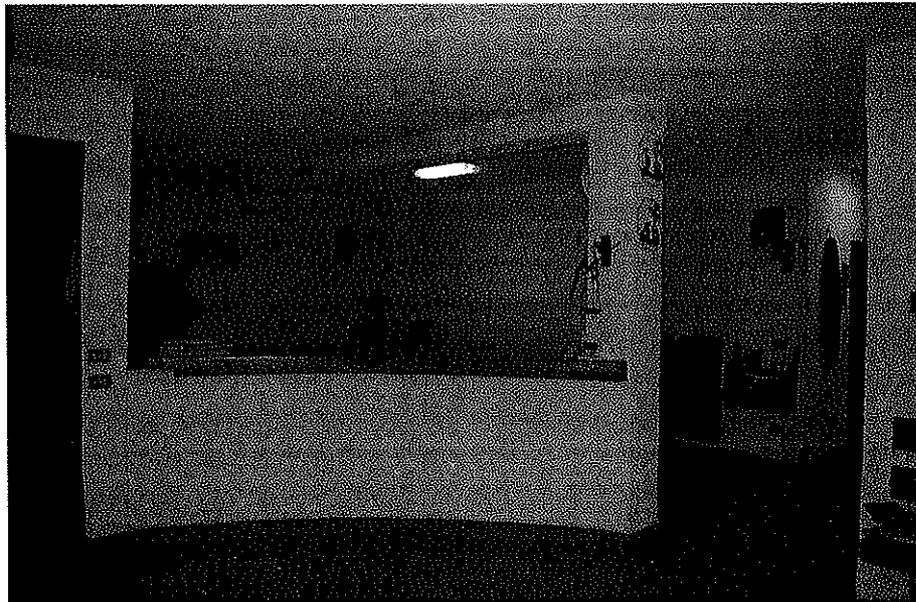
Dettagli cantine



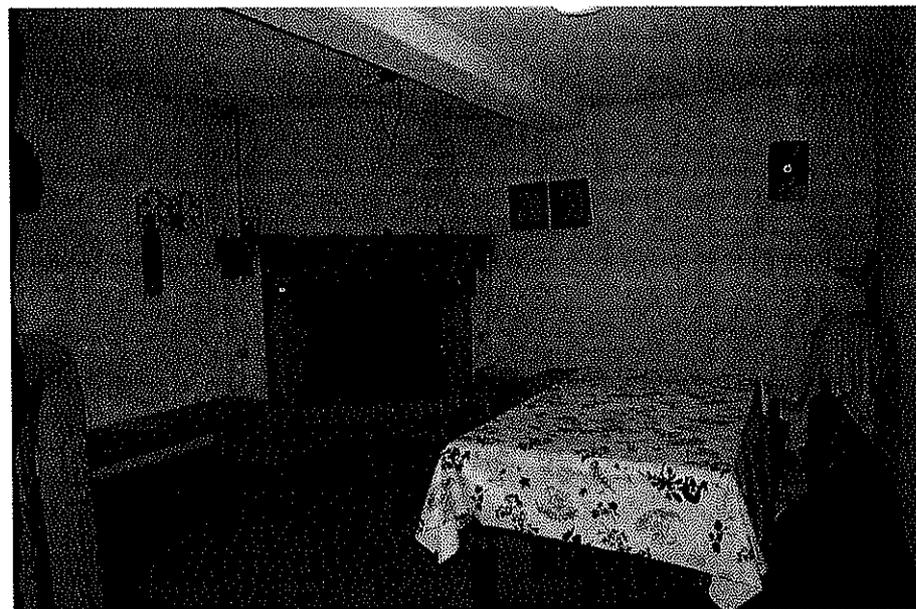
Dettaglio cucina interrata



Dettaglio cucina interrata



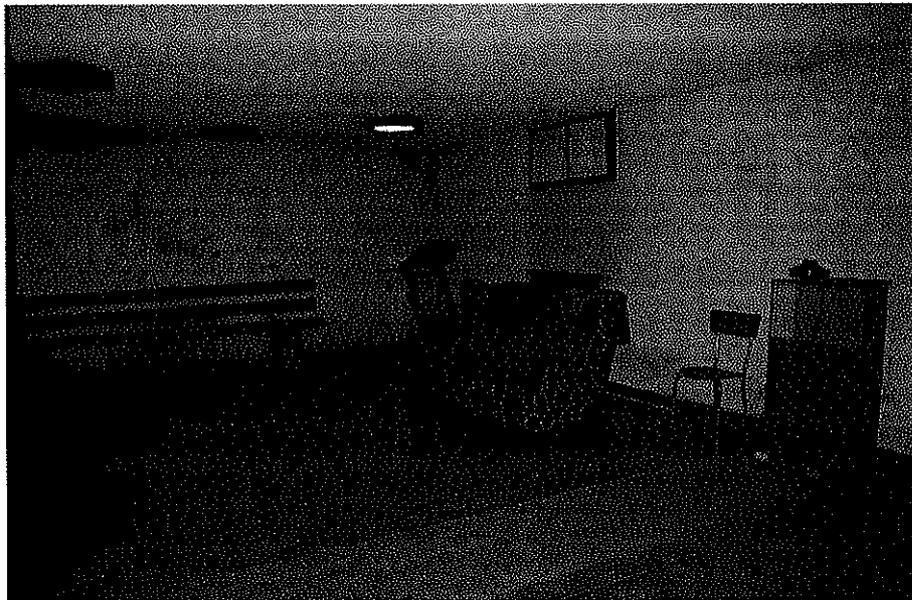
Taverna interrata



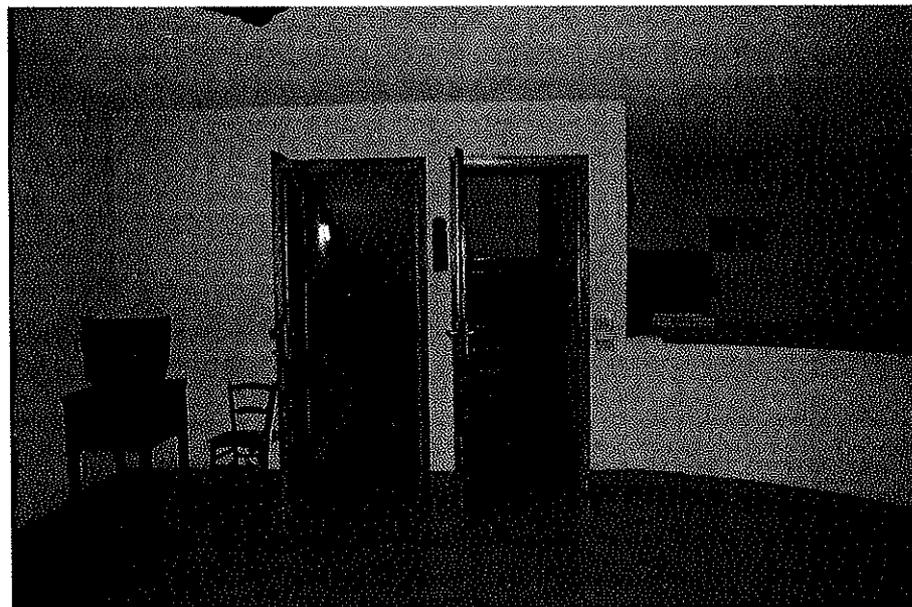
Taverna interrata



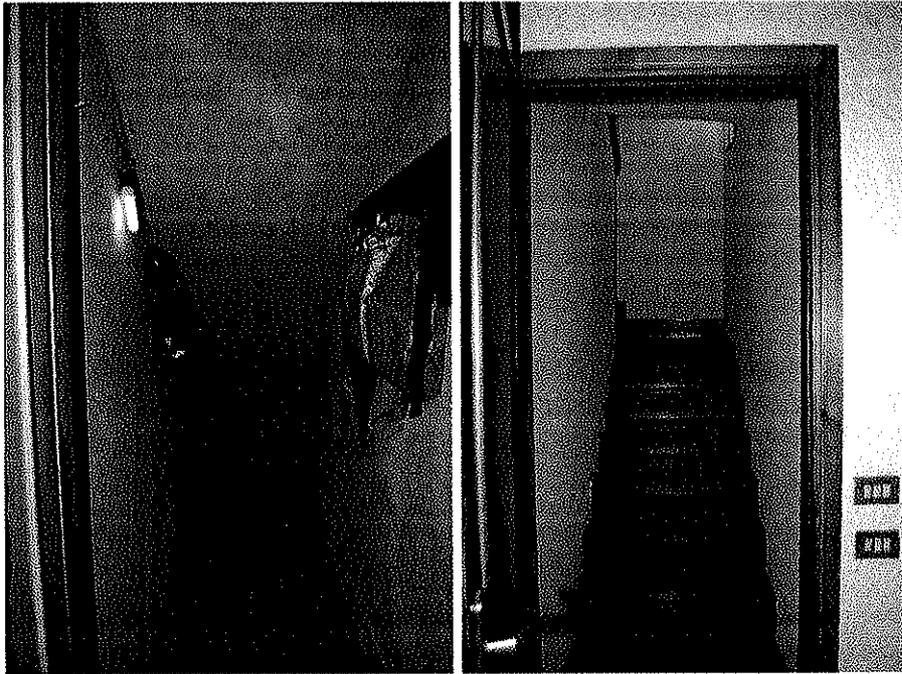
Taverna interrata



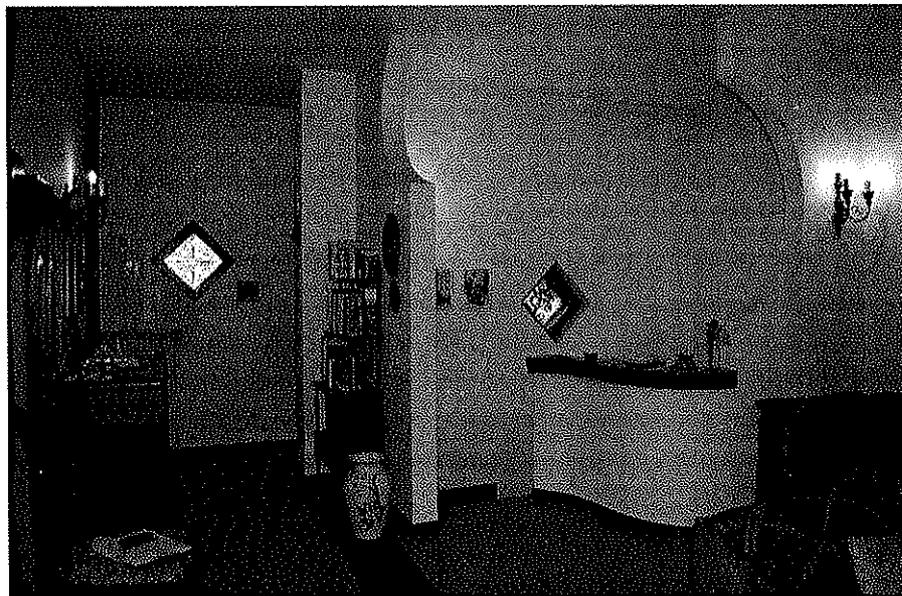
Taverna interrata



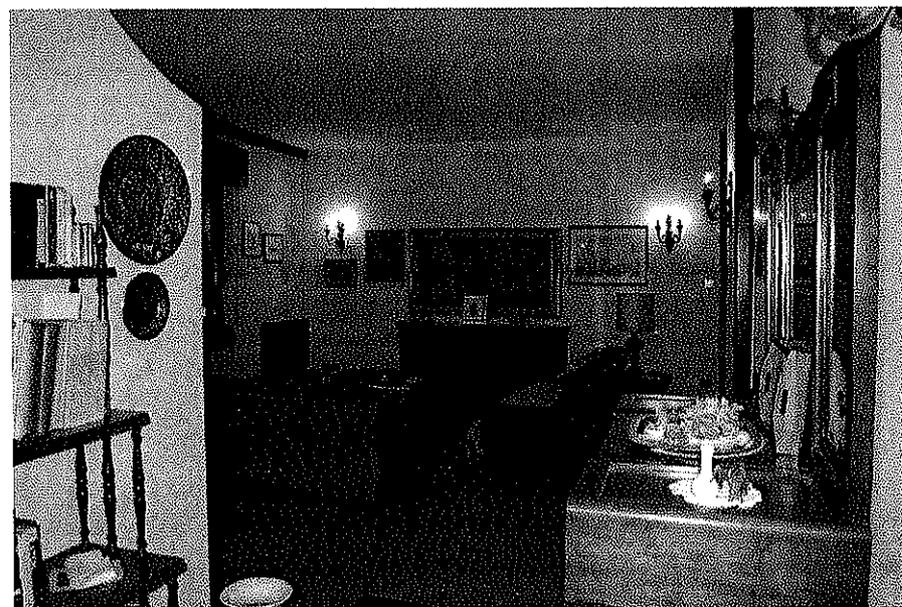
Scale verso il piano terra



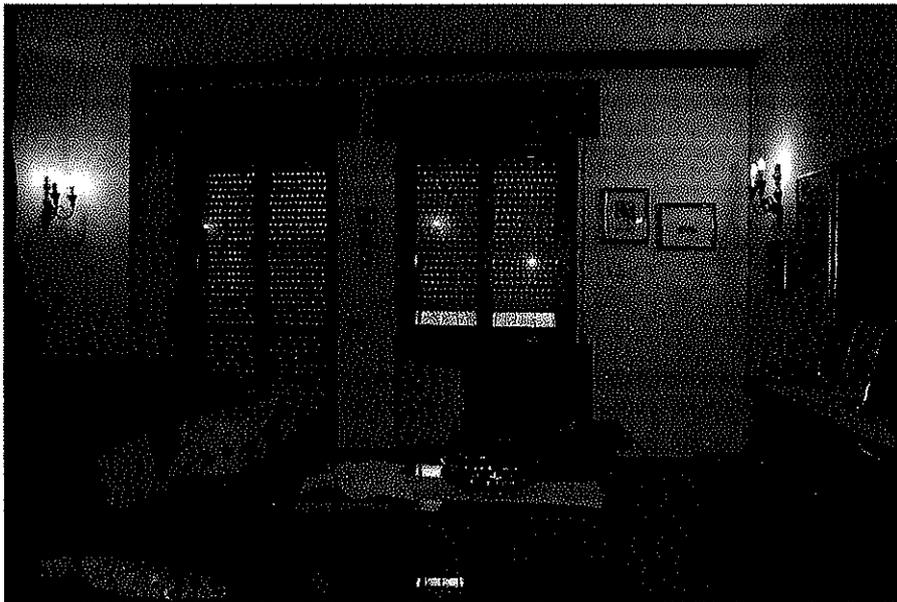
Dettagli sottoscala e scala



Sbarco scala p. terra/ingresso



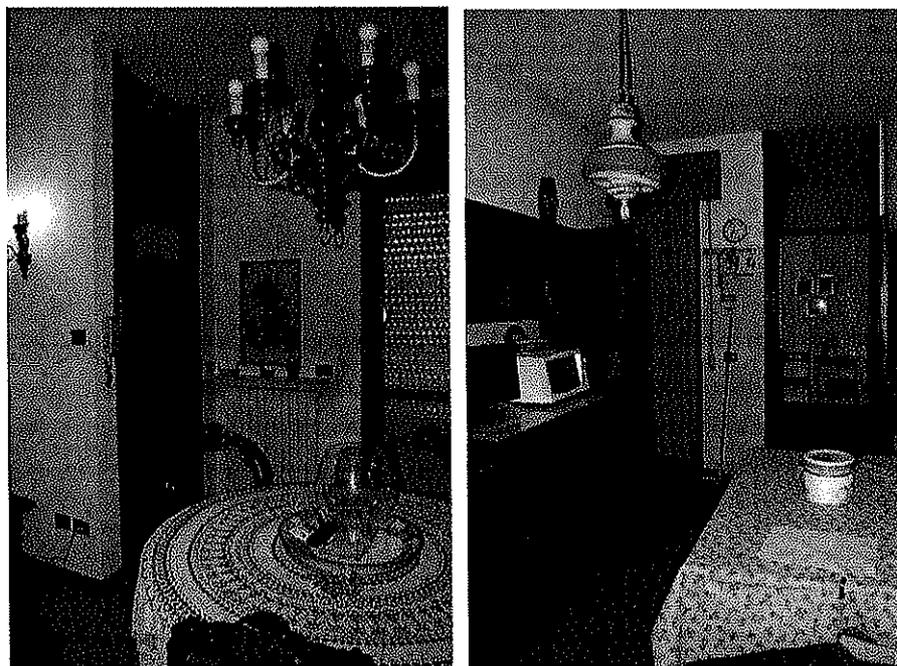
Sala dall'ingresso



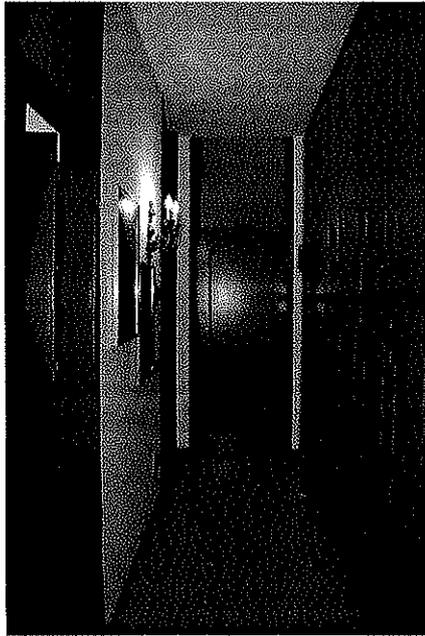
Dettaglio sala



Dettaglio soggiorno dalla sala



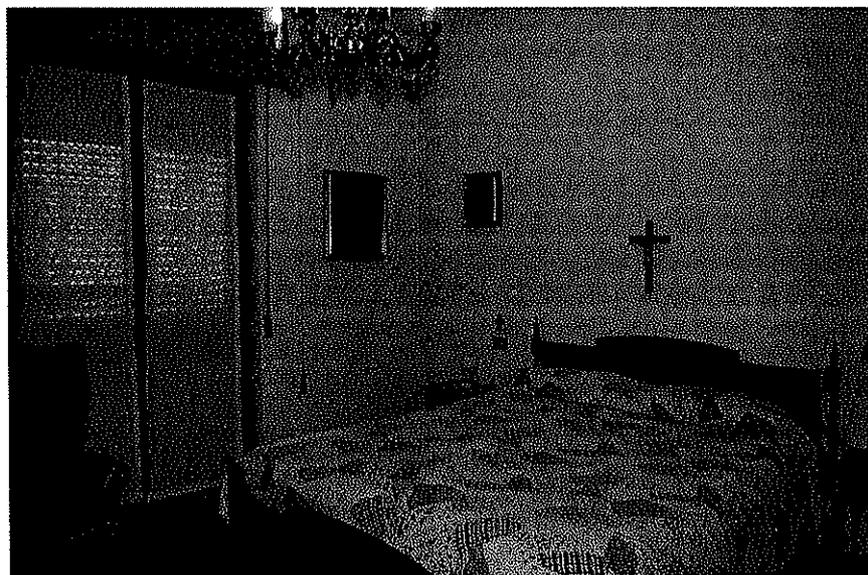
Soggiorno e cucina



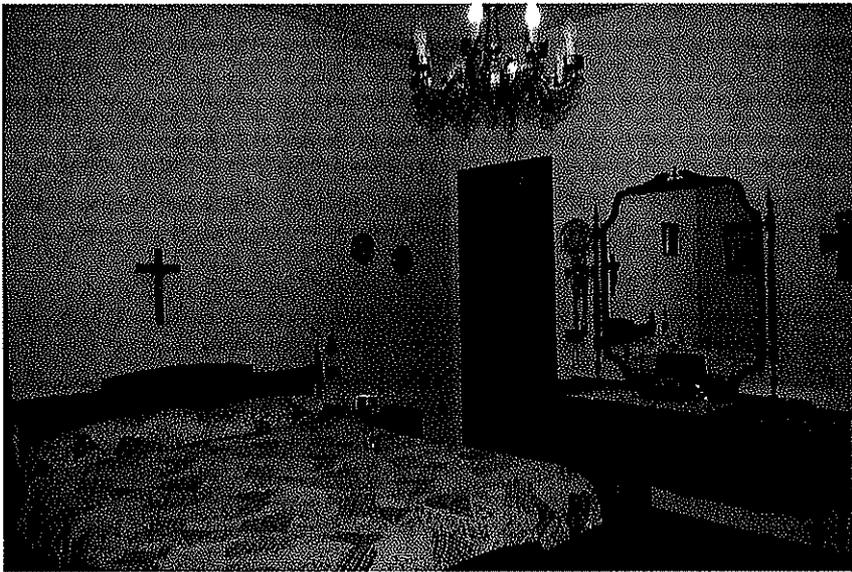
Cucina e Corridoio



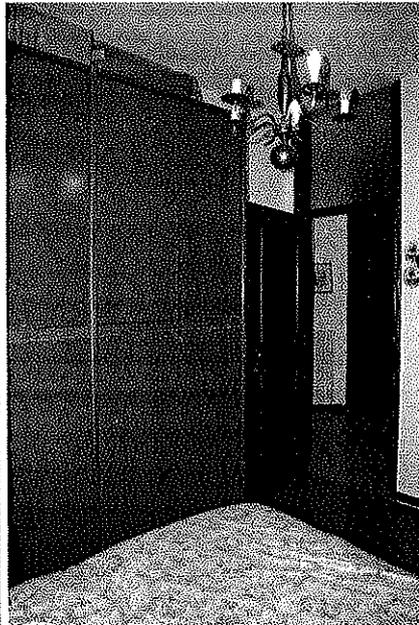
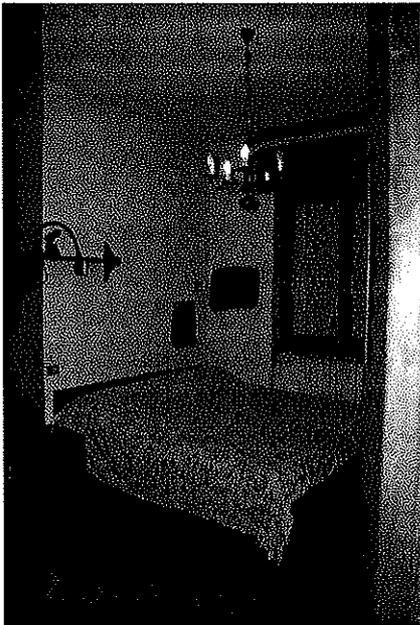
Corridoio e bagno 1 camera 1



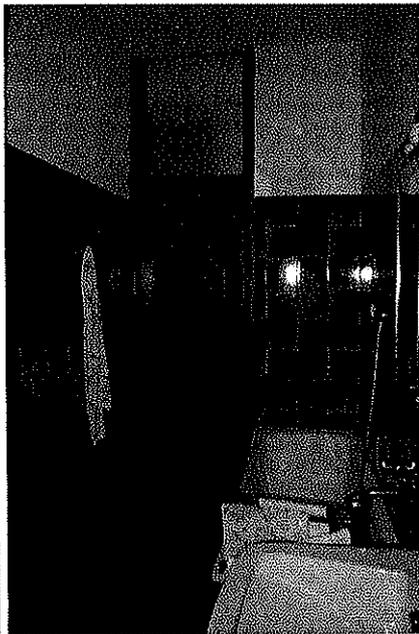
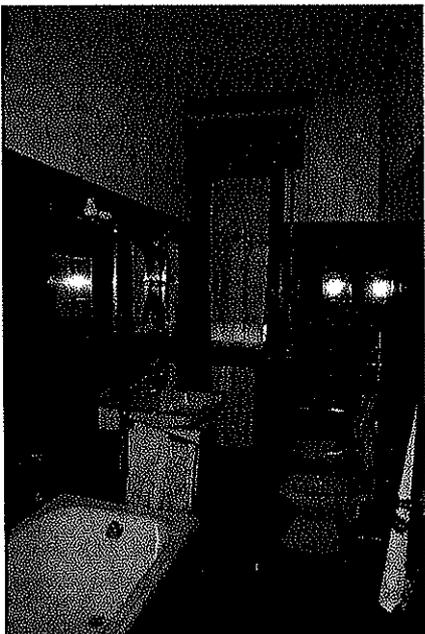
Camera 1



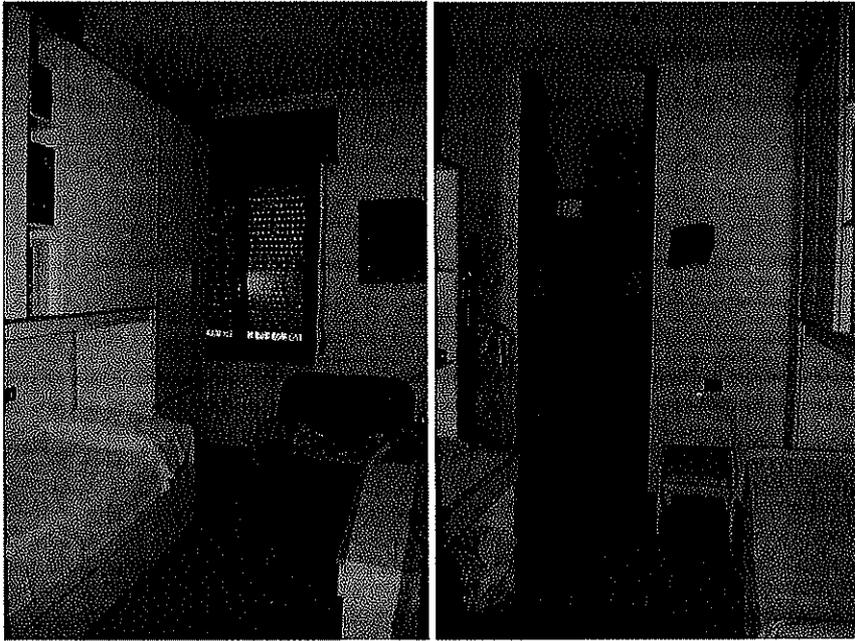
Camera 1 e accesso al bagno 1



Camera 2



Bagno 2

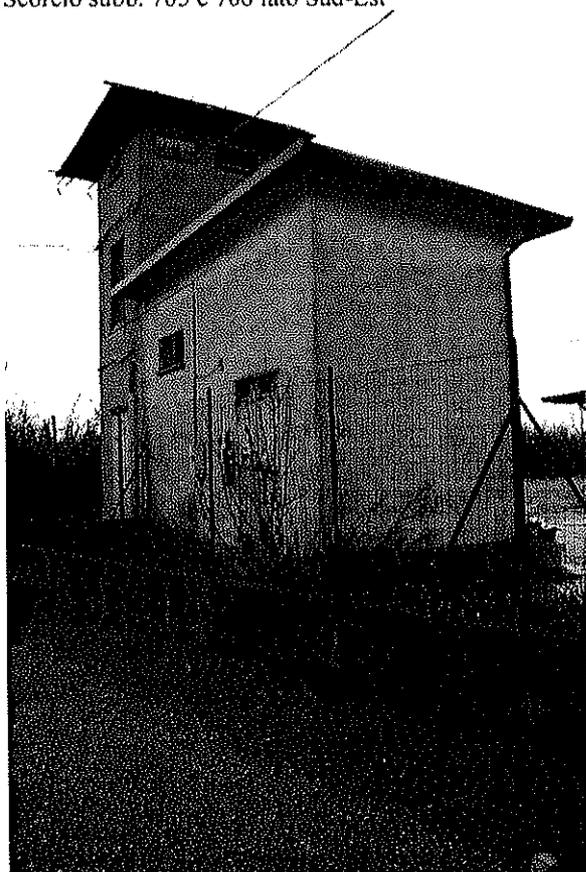


Camera 3

**Allegato B**  
Mappali esclusi  
Subb. 705 e 706



Scorcio subb. 705 e 706 lato Sud-Est



Scorcio subb. 705 e 706 Lato Nord-Est

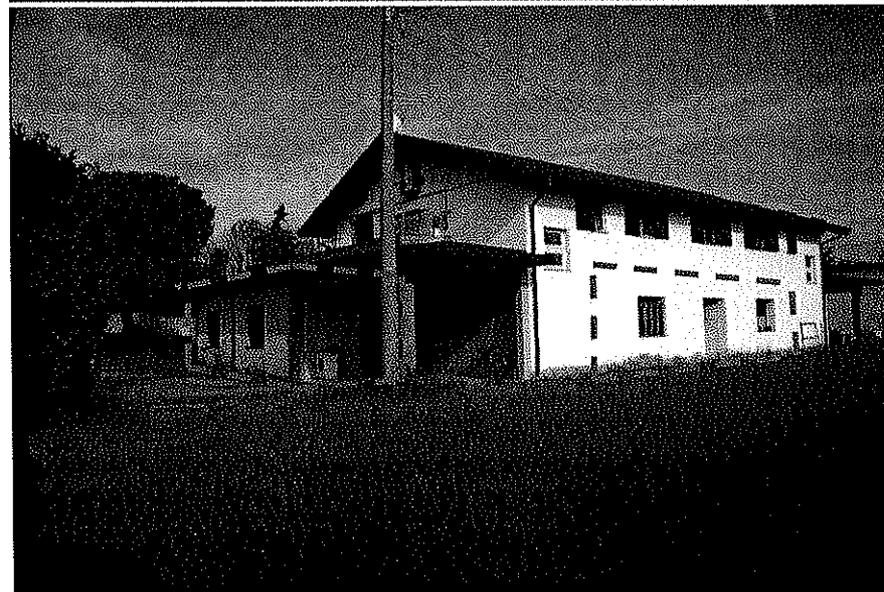
**Allegato B**  
Sub. 717 -Piano terra-



Fronte Nord-Est



Fronte Nord-Ovest



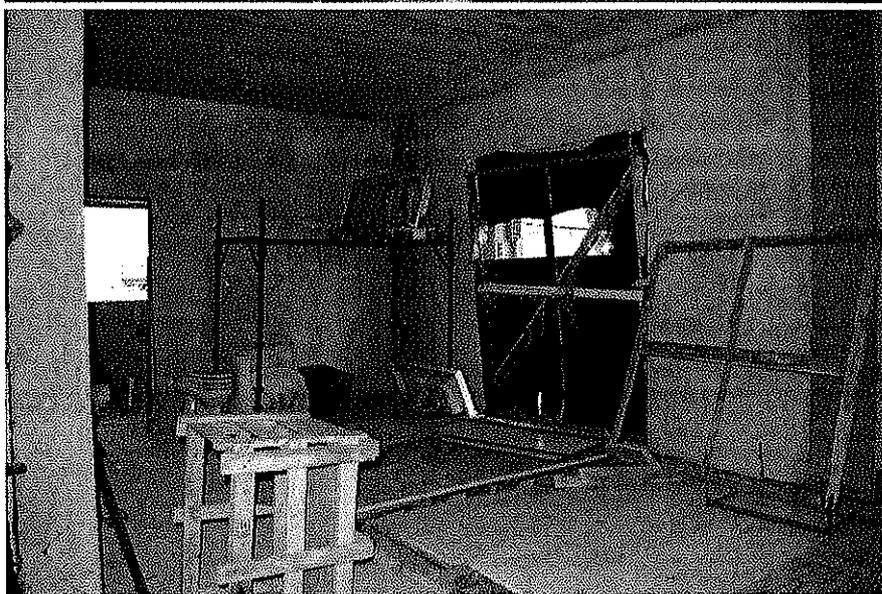
Fronte Sud-Ovest



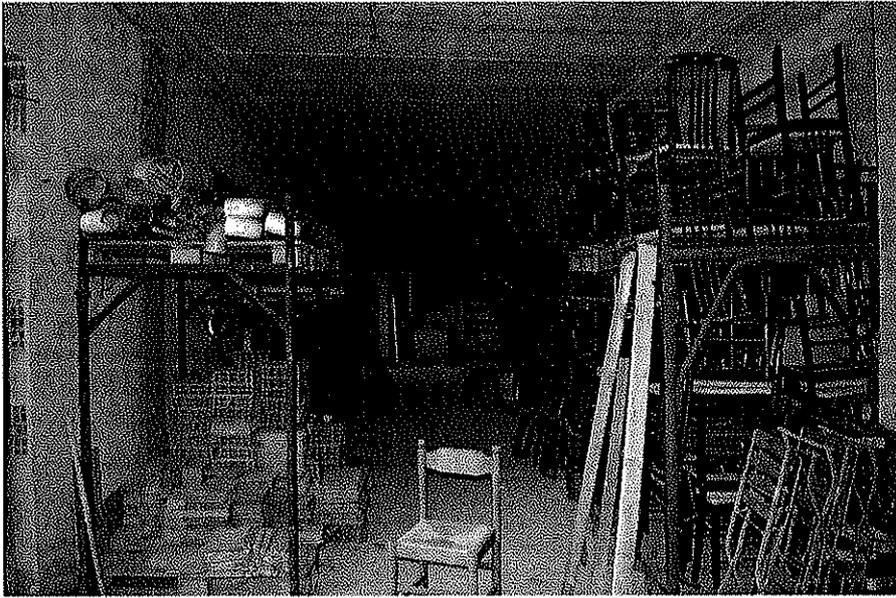
Locale 2



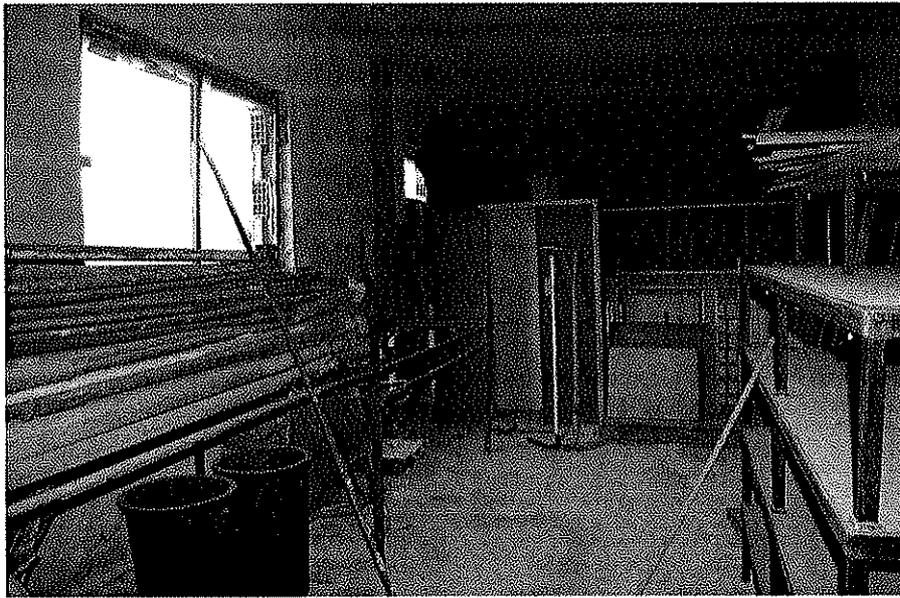
Locale 2



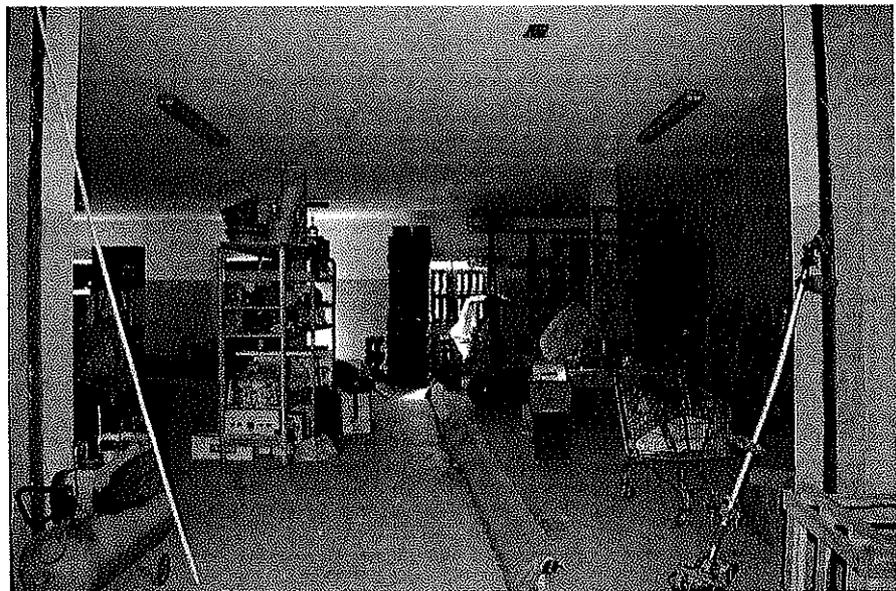
Locale 1



Locale 1



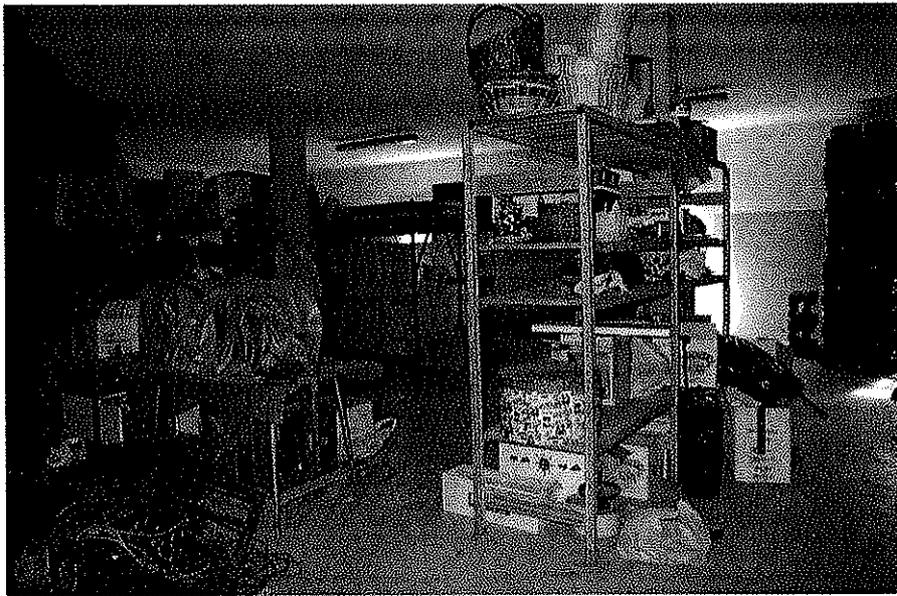
Locale 1



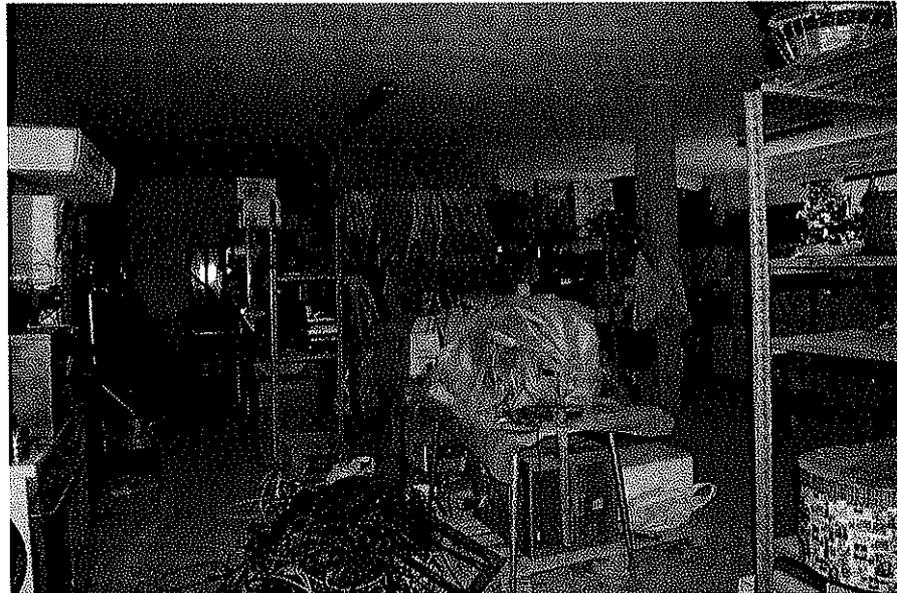
Locale 3



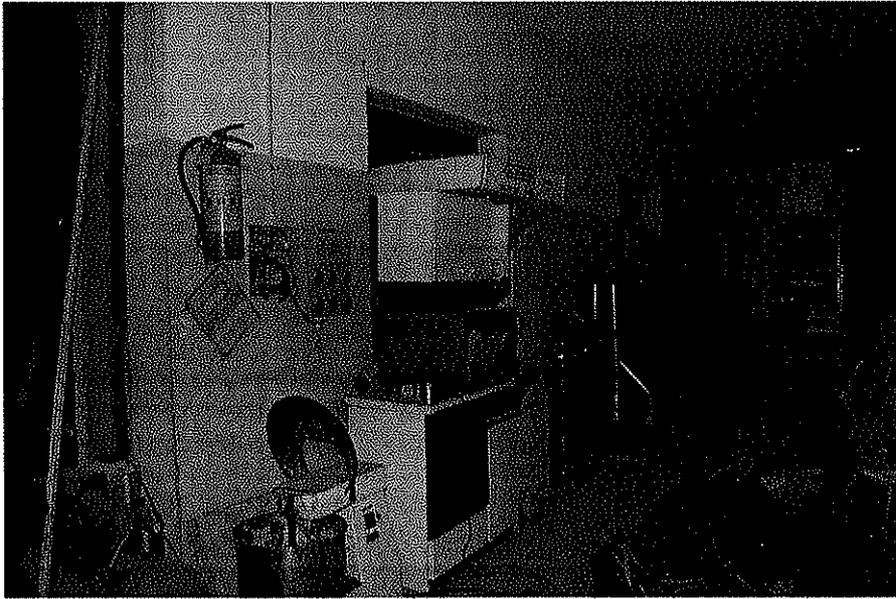
Locale 3



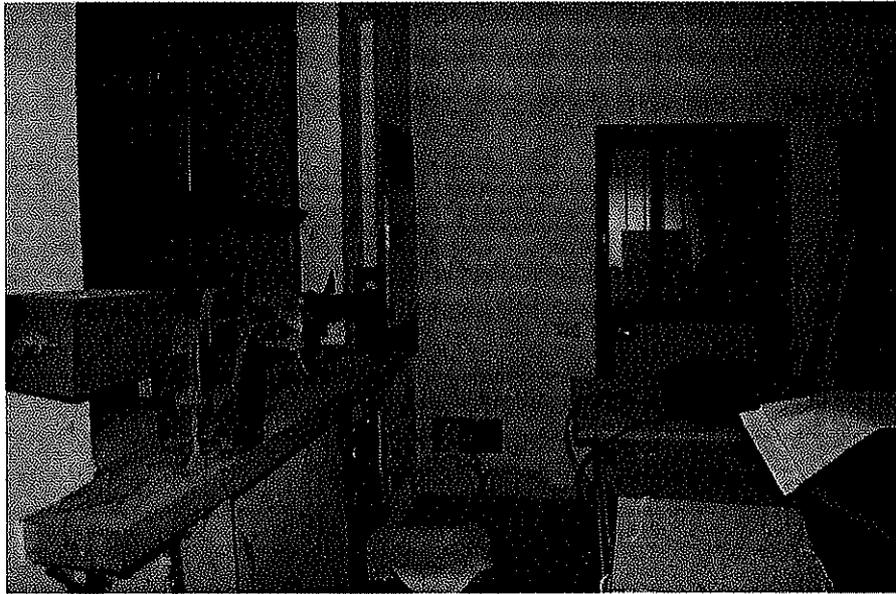
Locale 3



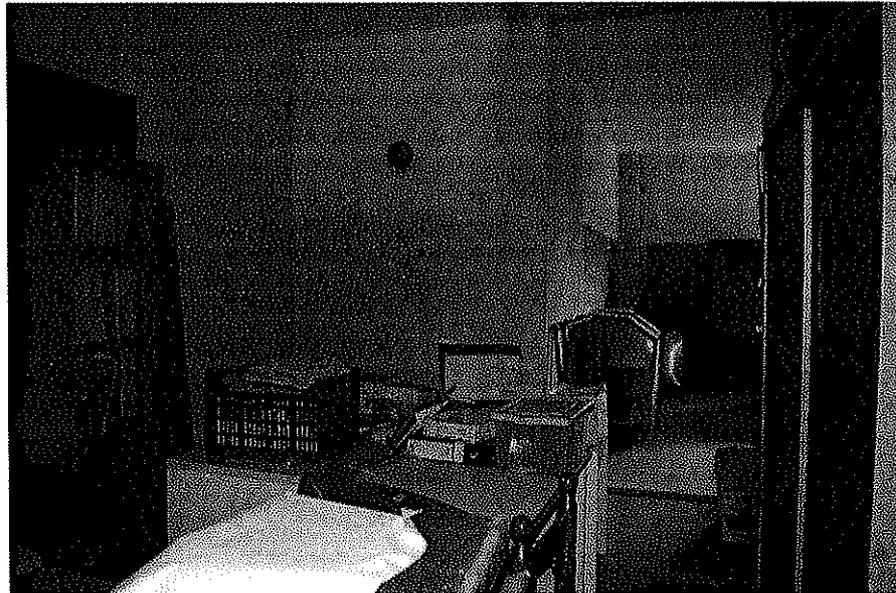
Locale 3



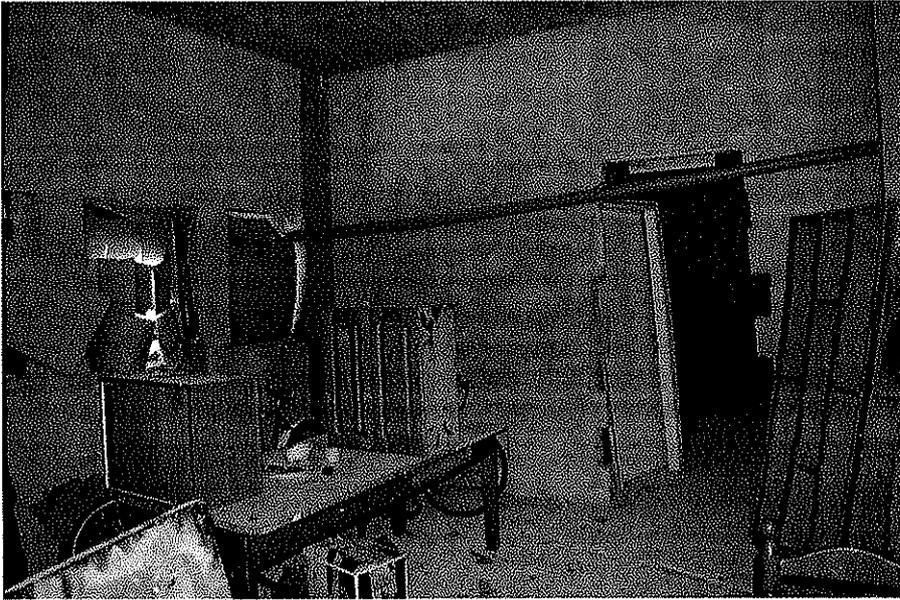
Locale 3



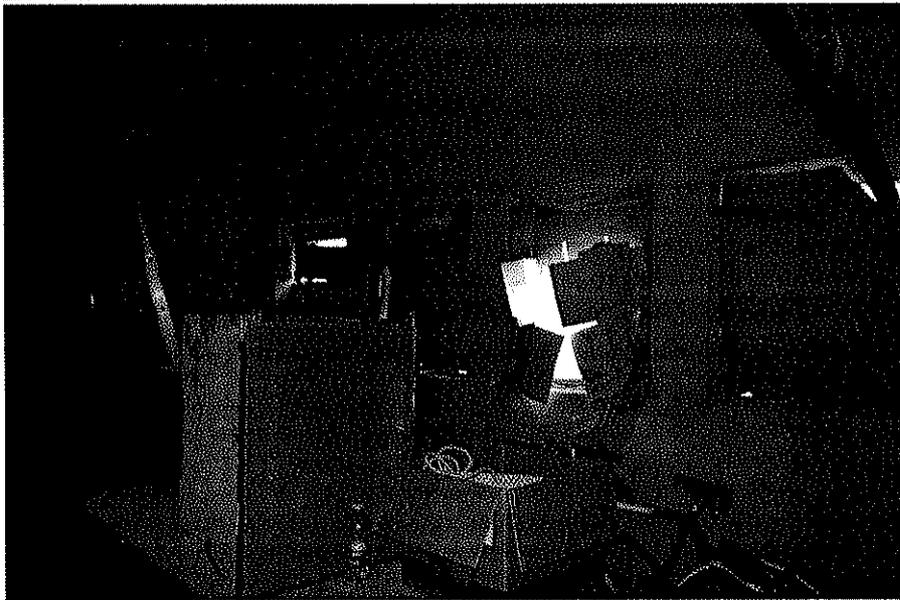
Locale 3



Locale 3



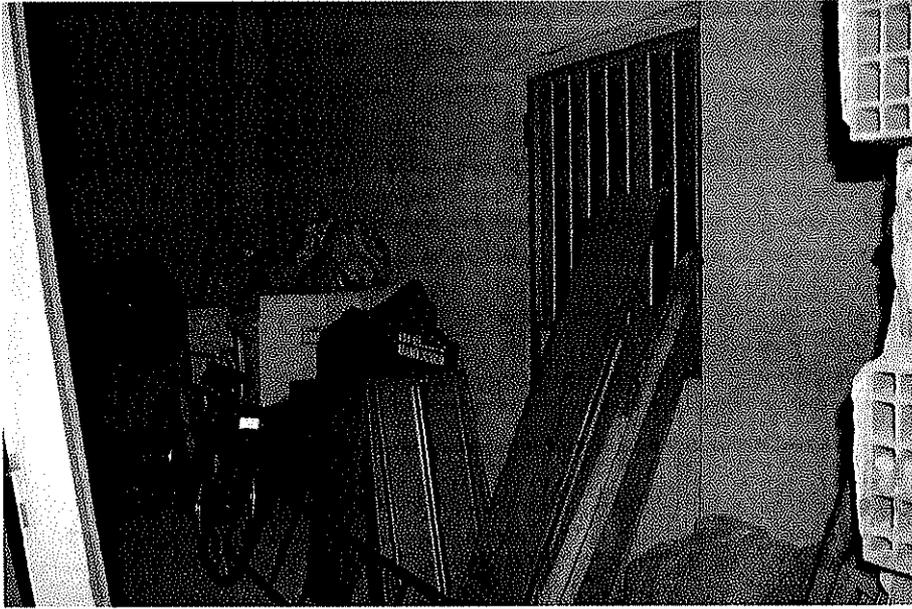
Locale 1



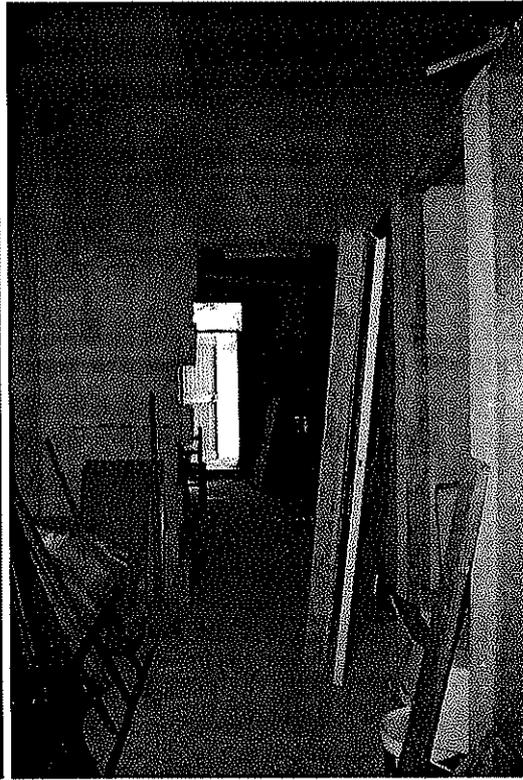
Locale 1



Locale 1



Locale 4

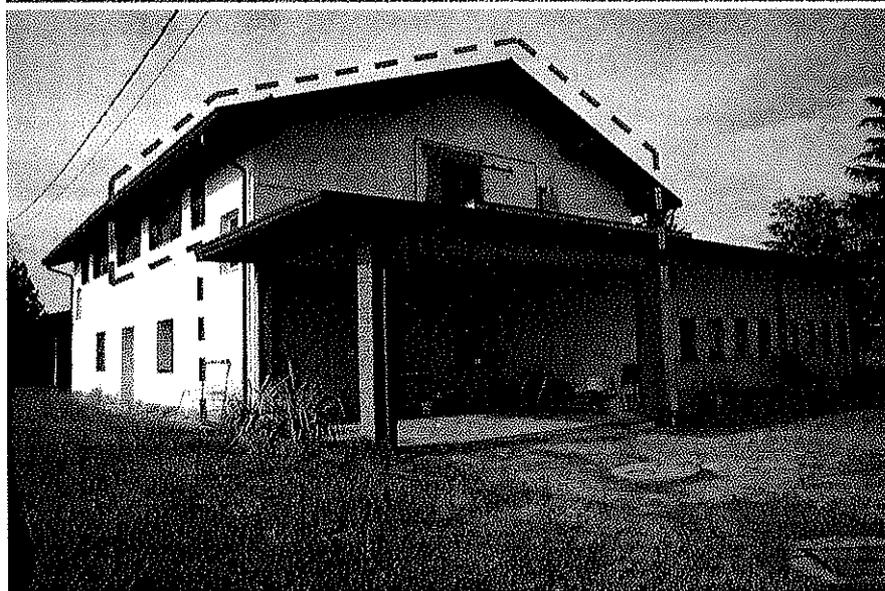


Locale 4

**Allegato B**  
Sub. 718



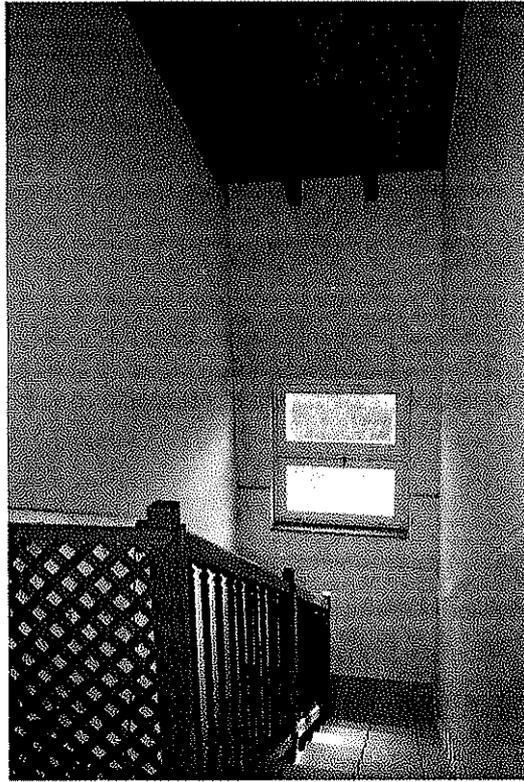
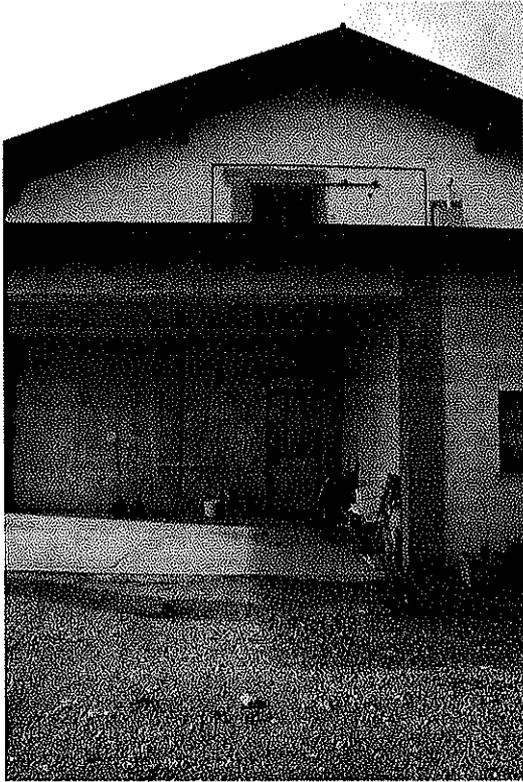
Fronti Nord ed Est



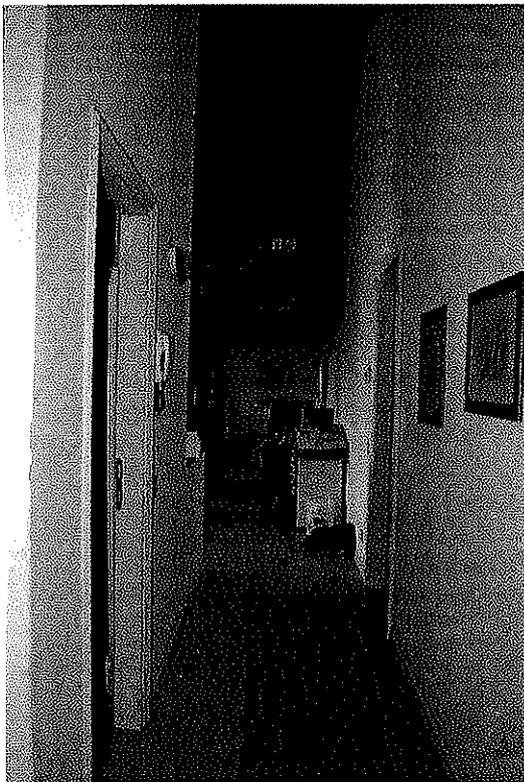
Fronte Sud ed Est



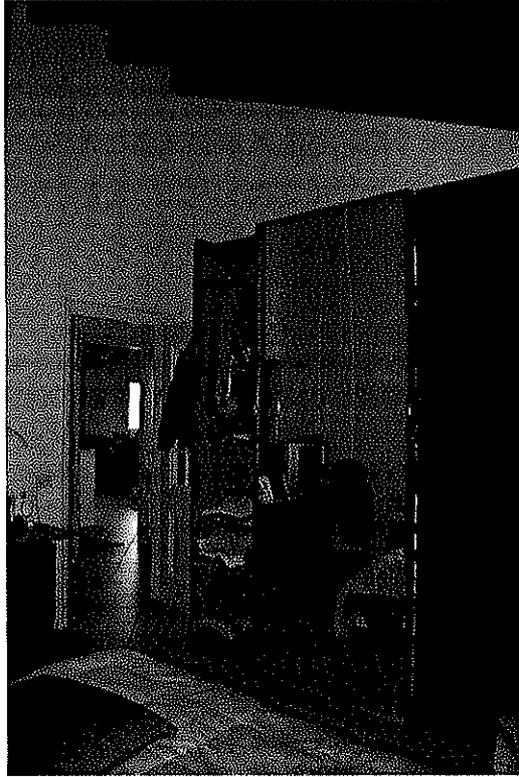
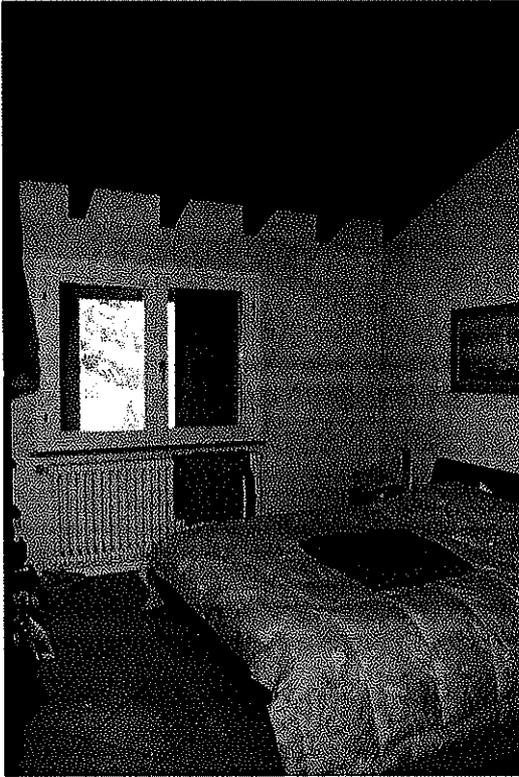
Fronte Sud



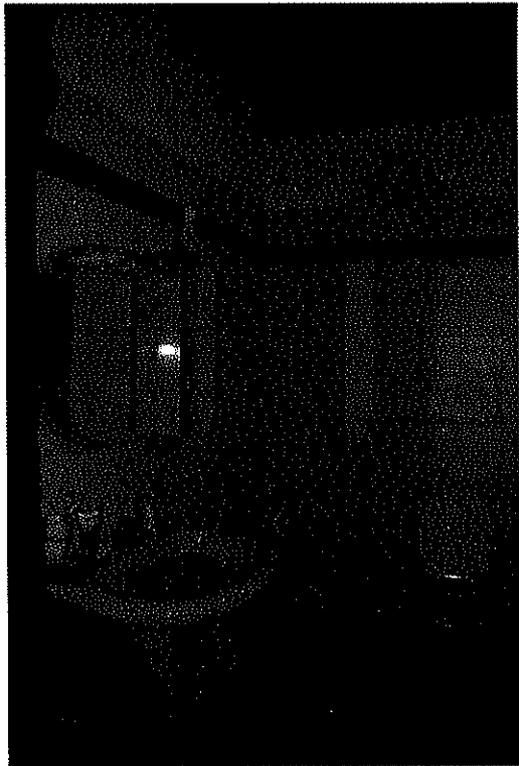
Ingresso e scale



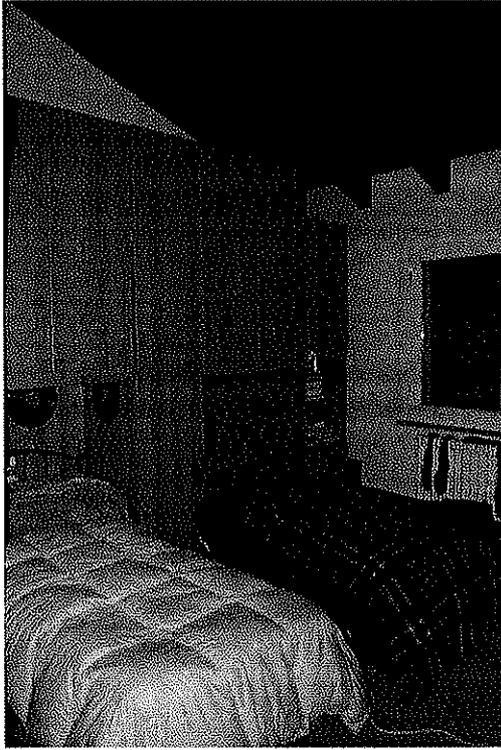
Corridoio e bagno 1



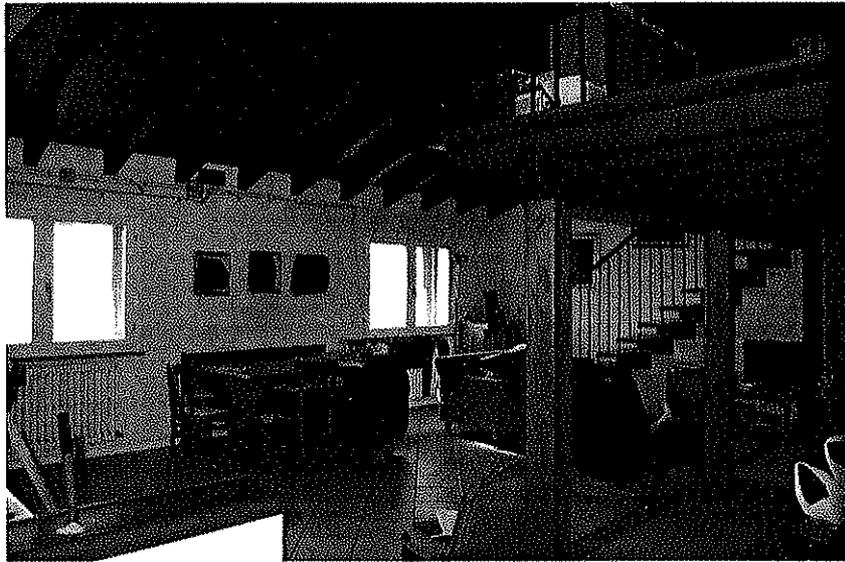
Camera 1



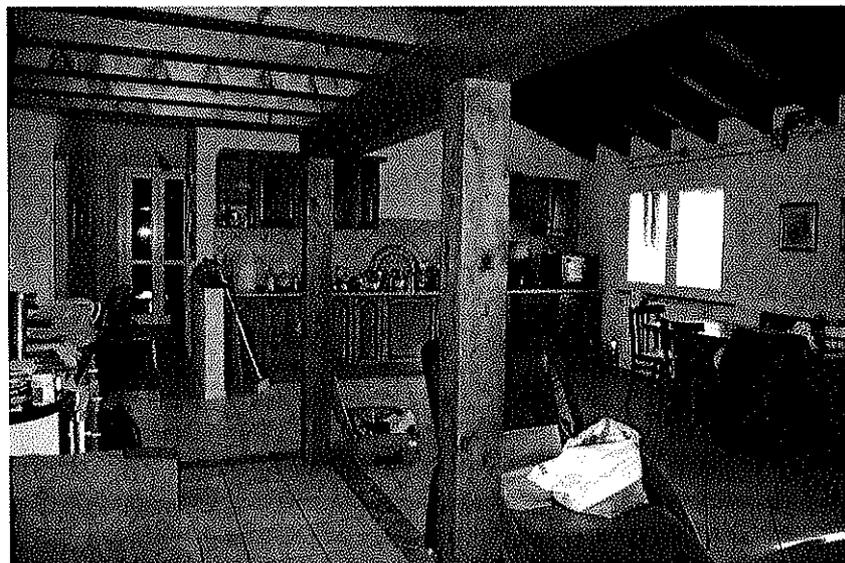
Bagno 2 e ripostiglio



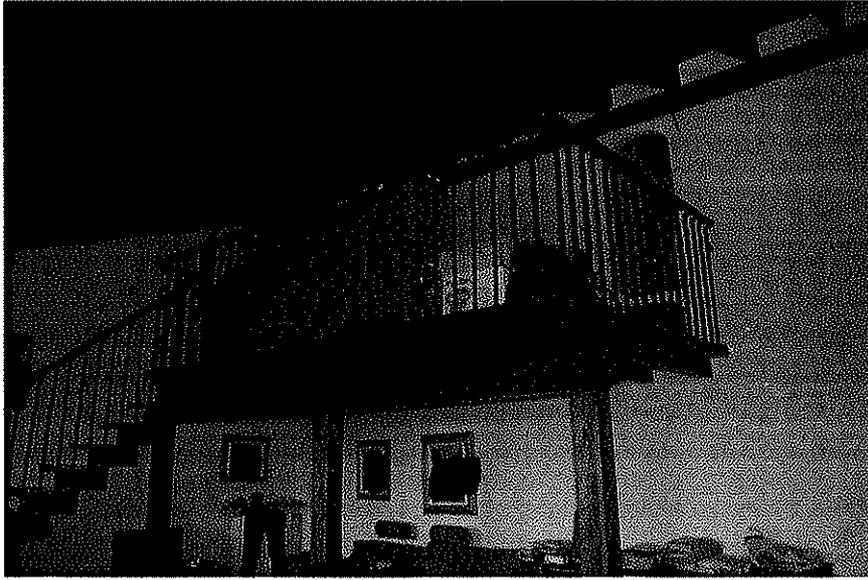
Camera 2



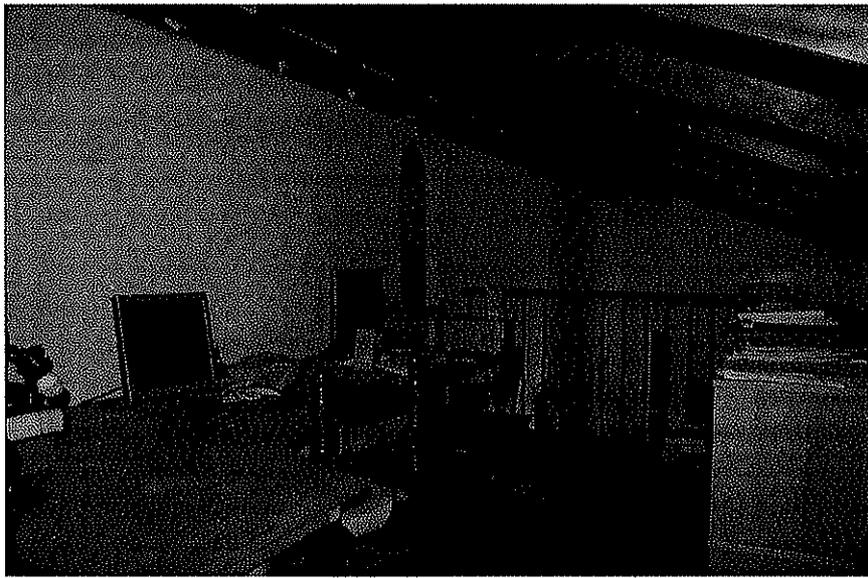
Sala e soppalco



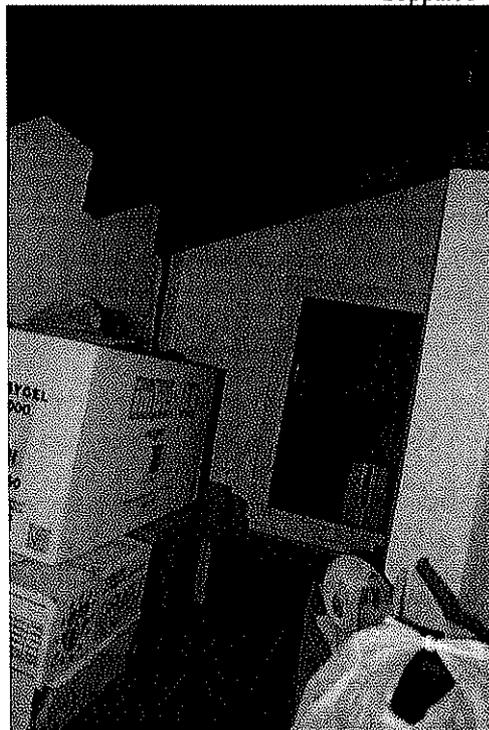
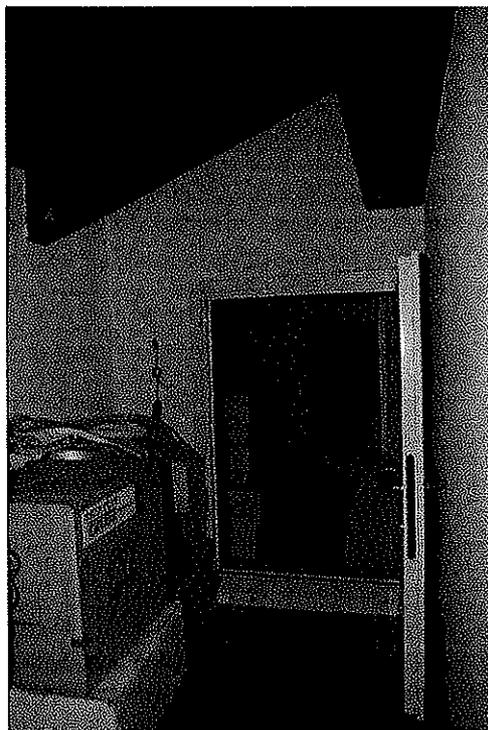
Sala e cucina



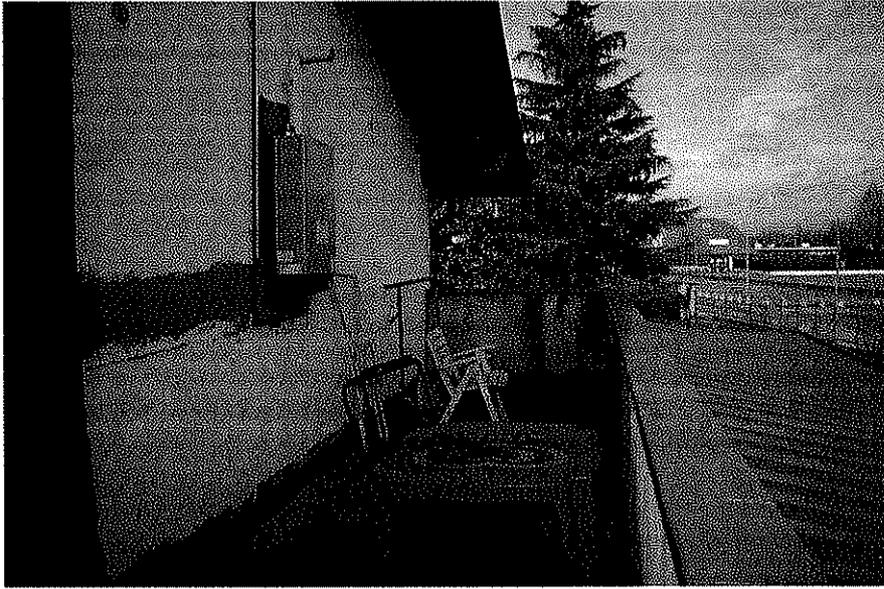
Soppalco



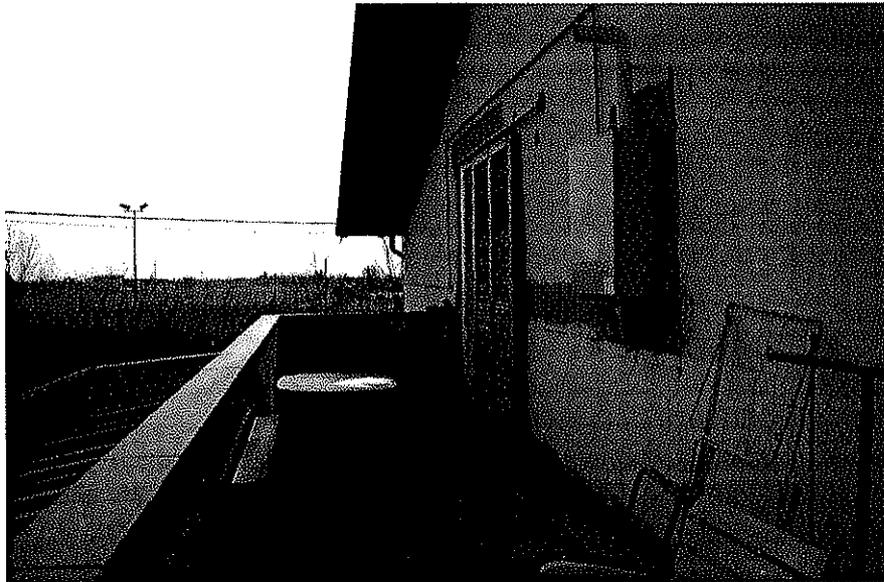
Soppalco



Sottotetto



Balcone



Balcone

**Allegato B**  
Sub. 719



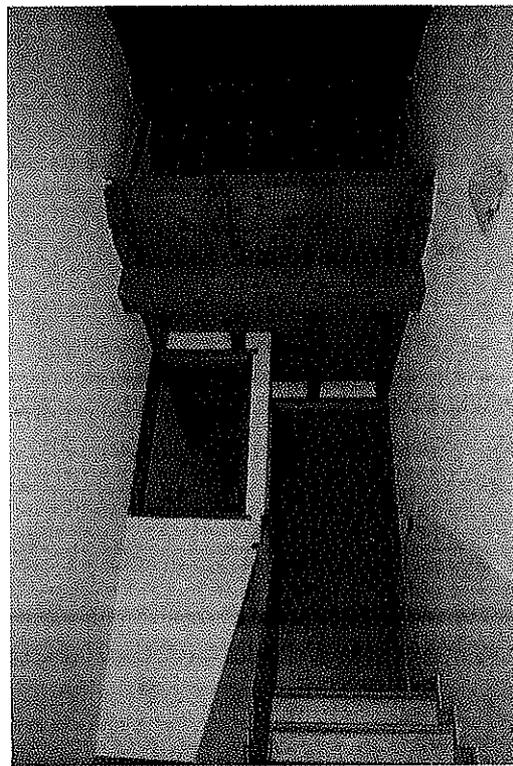
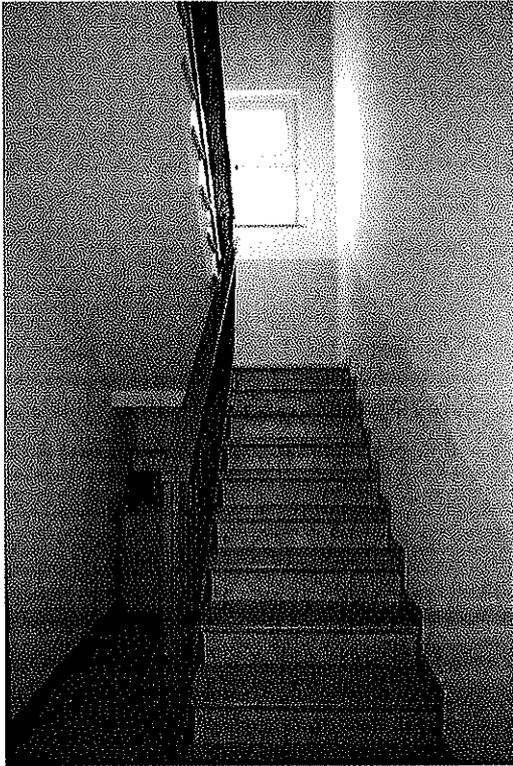
Fronte Nord ed Ovest



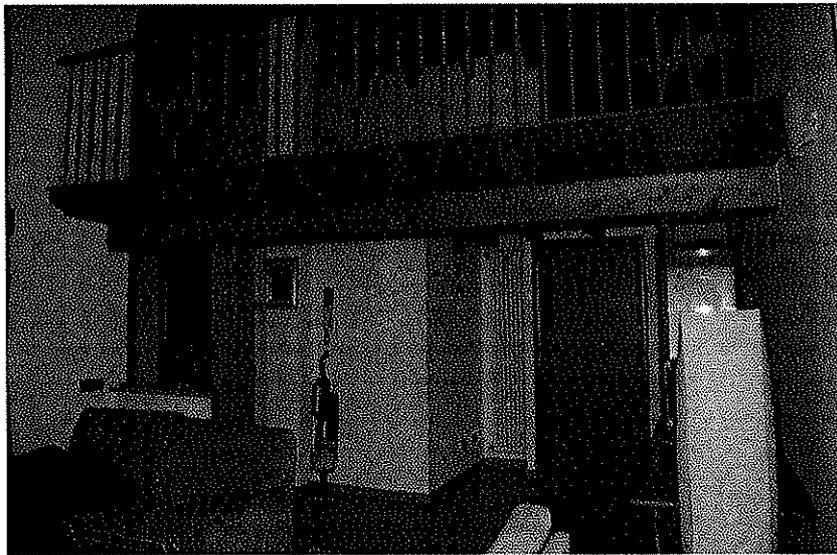
Fronti Sud ed Ovest



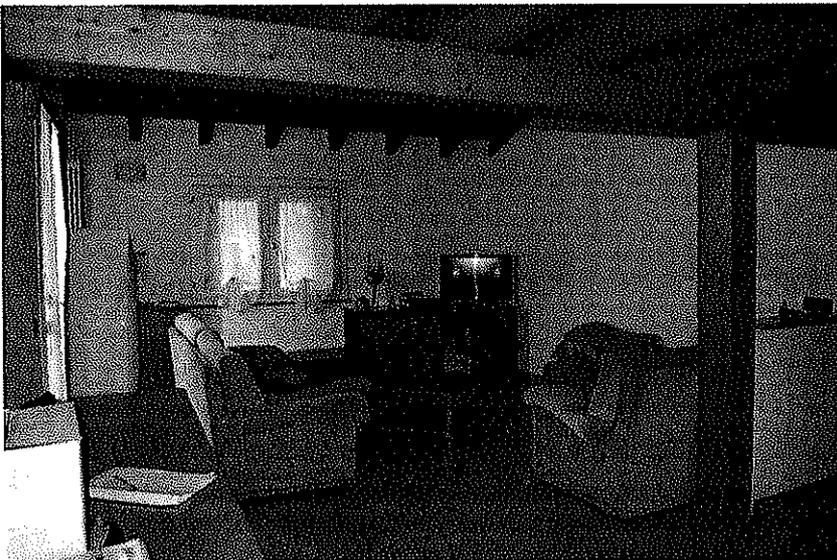
Fronti Sud ed Ovest



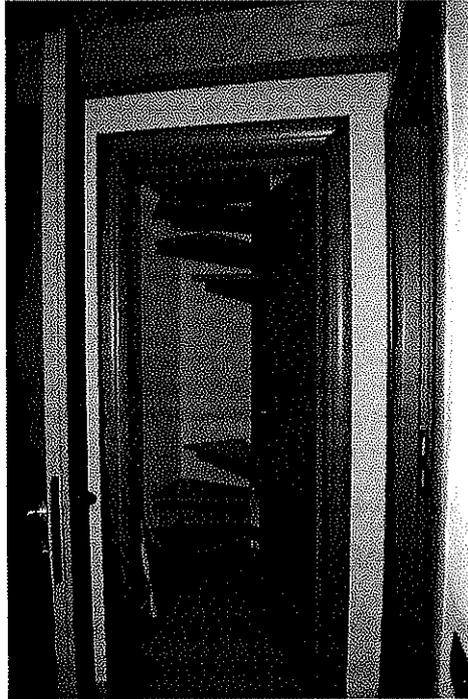
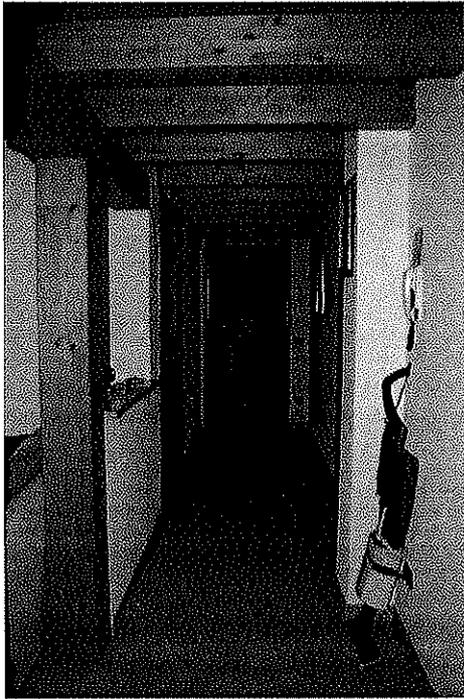
Ingresso e scale



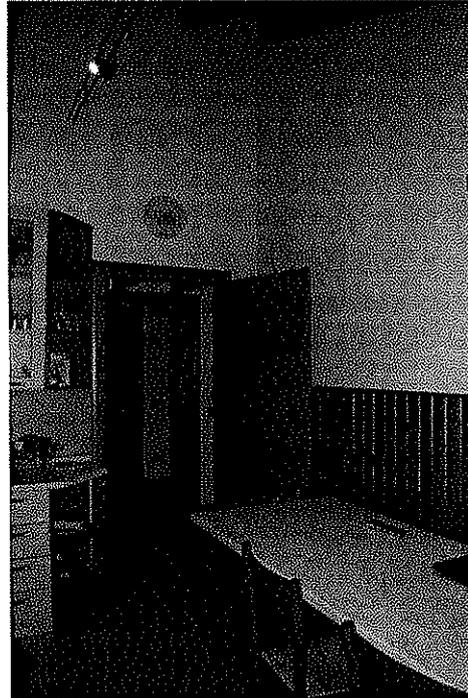
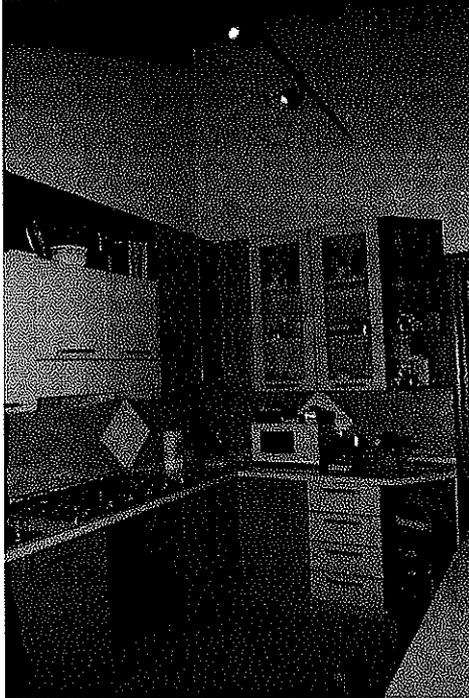
Ingresso sala e soppalco



Ingresso sala e soppalco



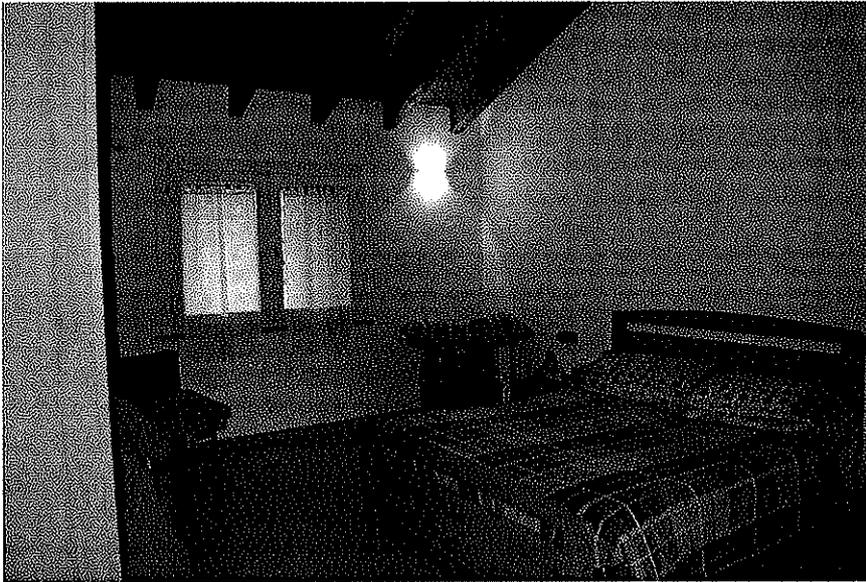
Corridoio e disimpegno



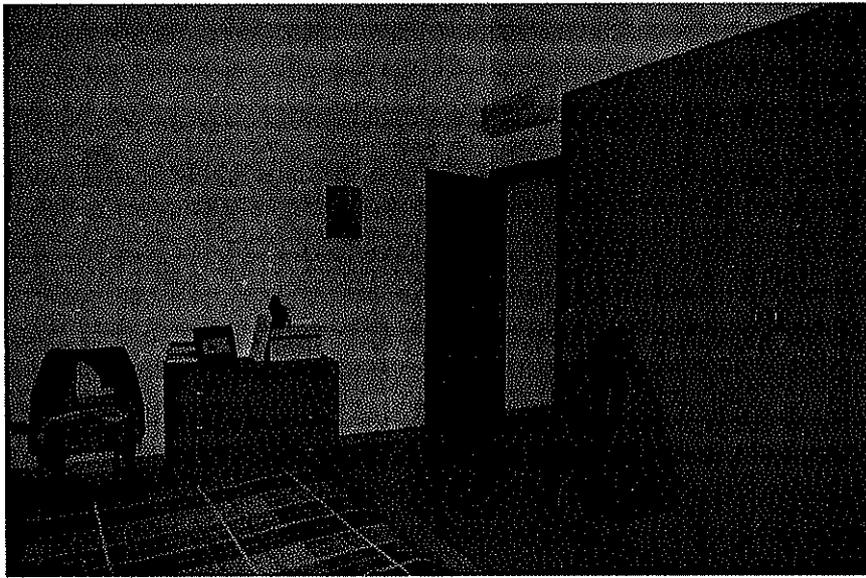
Cucina



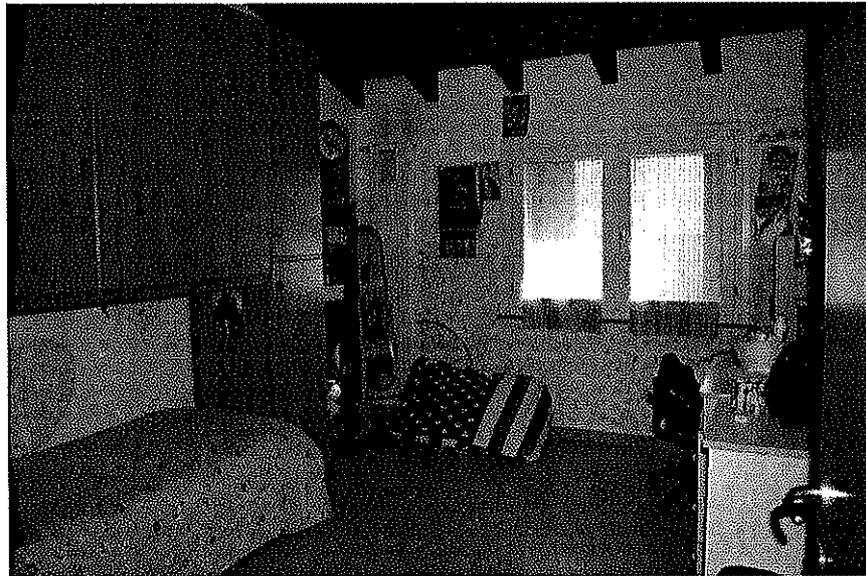
Cucina



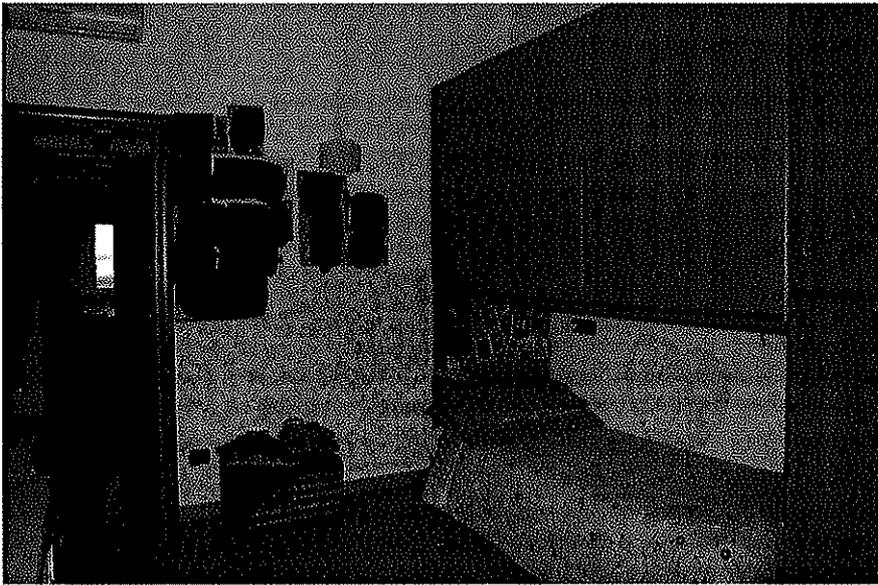
Camera 1



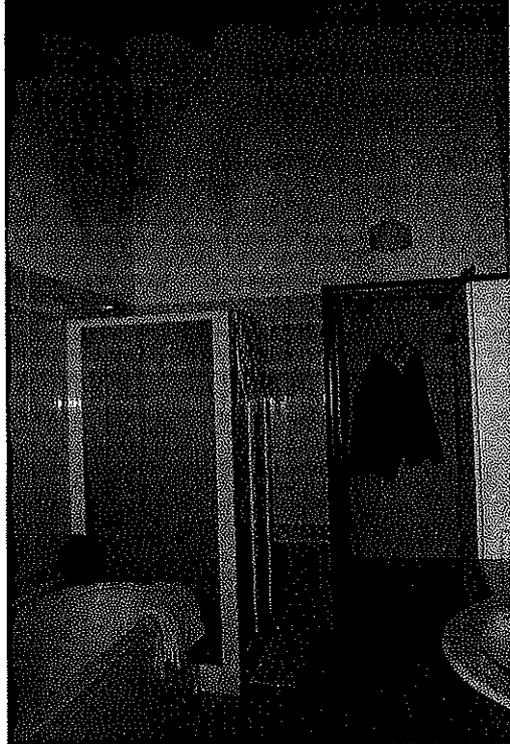
Camera 1



Camera 2



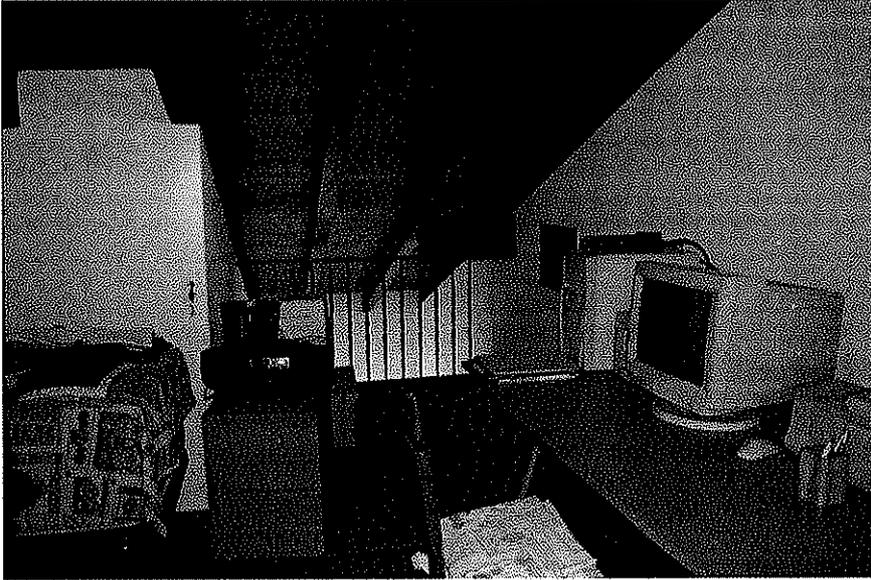
Camera 2



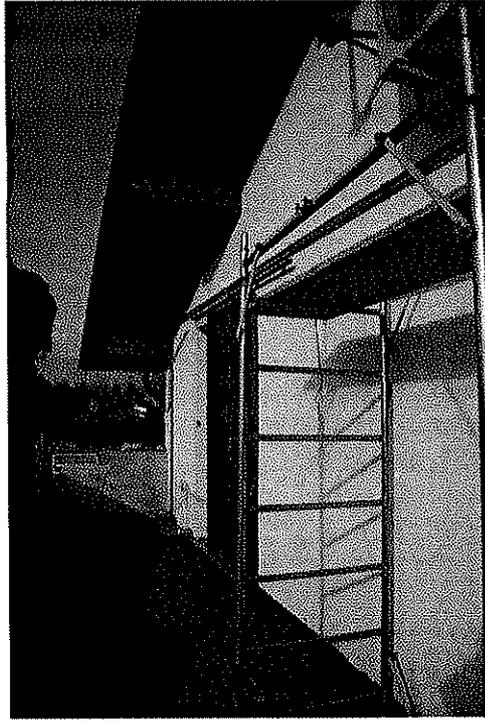
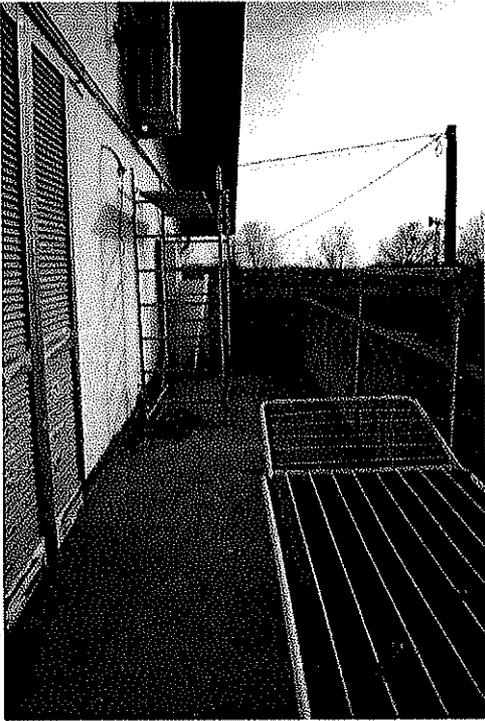
Bagno



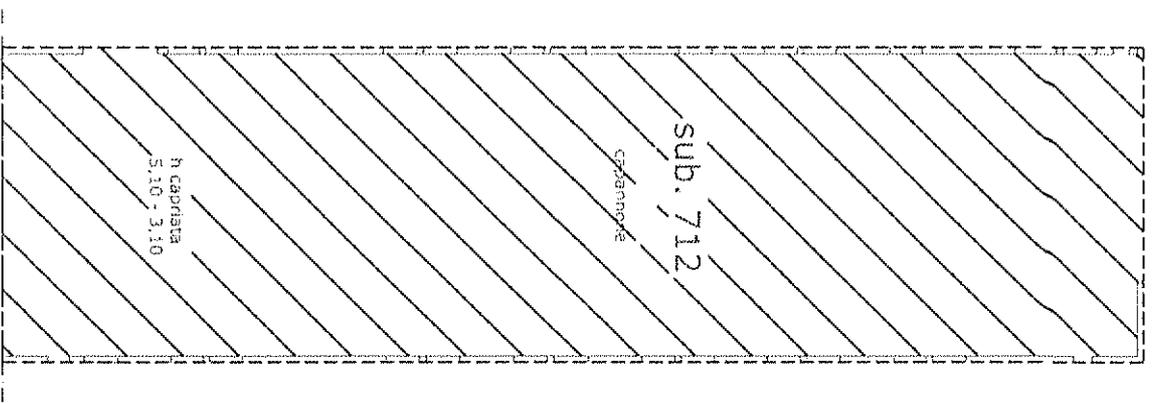
Soppalco



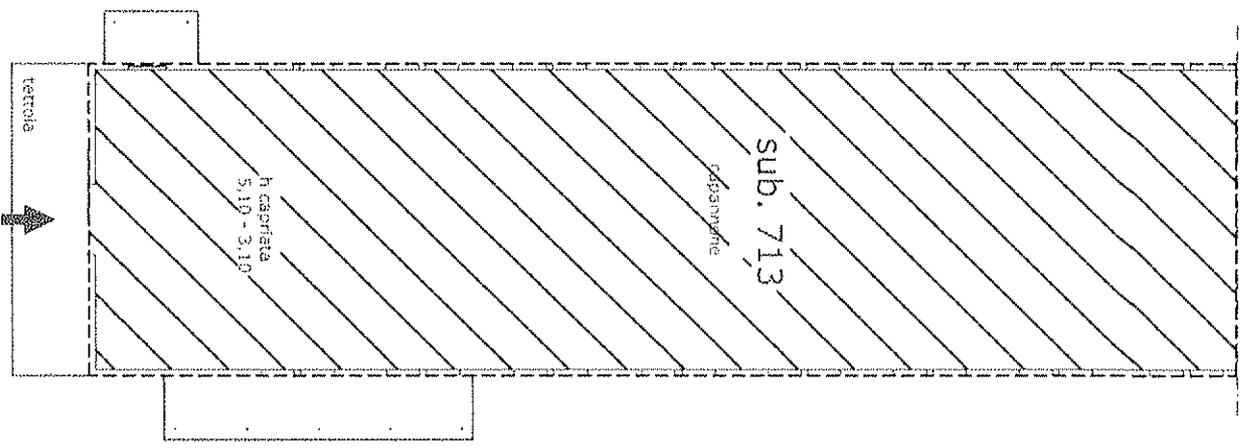
Soppalco



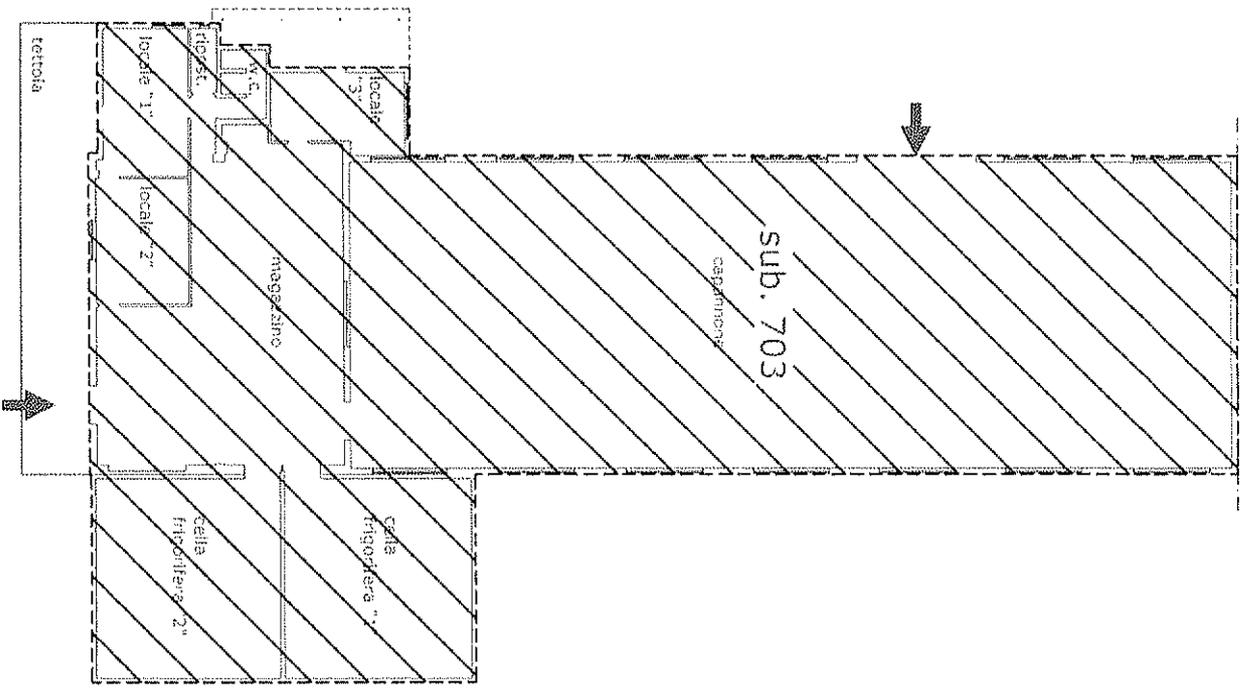
Balcone



superficie lorda  
mq. 560,25

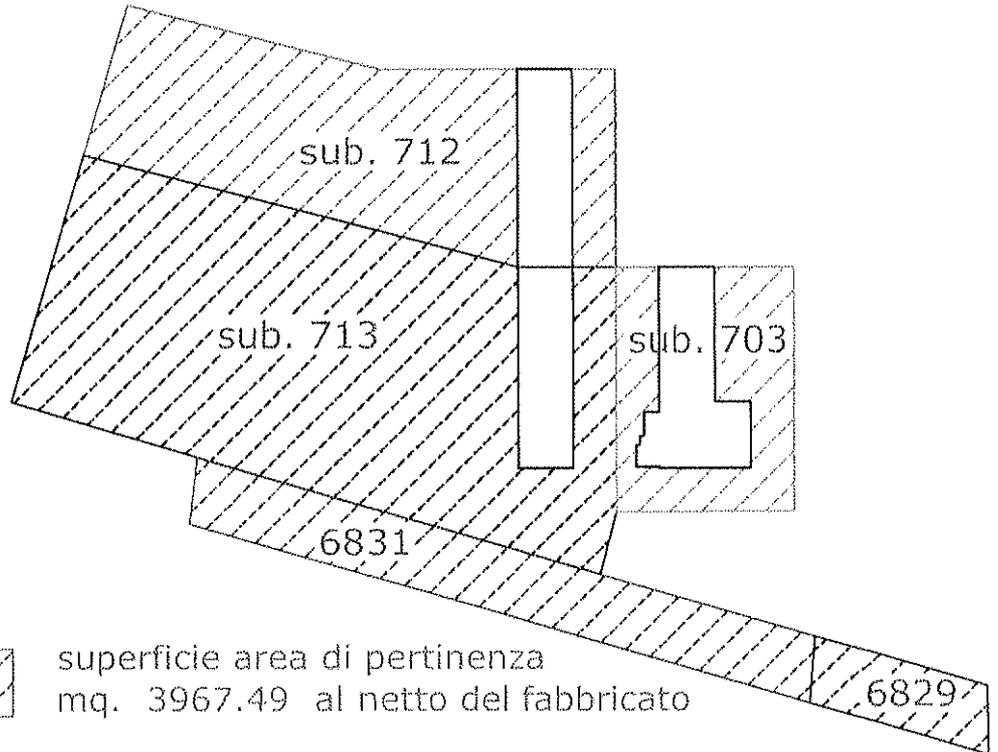


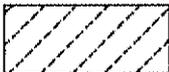
superficie lorda  
mq. 563,87

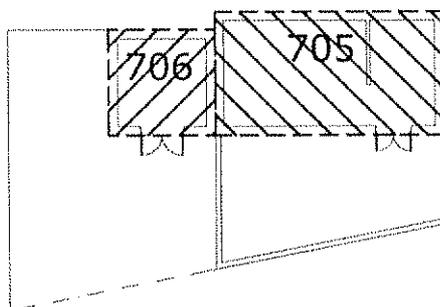


superficie lorda  
mq. 750,11

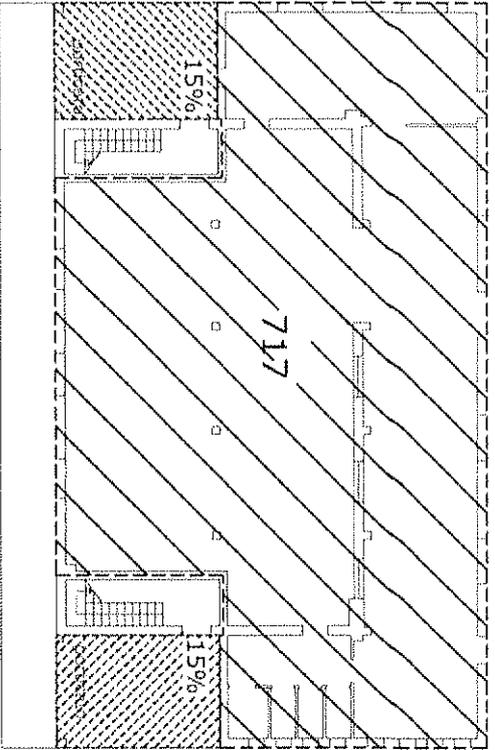
rilievo superfici subb. 703, 712 e 713 Allegato C  
mapp. 6829 e 6831 e subb. 705 e 706



sub. 712		superficie area di pertinenza mq. 3967.49 al netto del fabbricato
sub. 713		superficie area di pertinenza mq. 7481.49 al netto del fabbricato
sub. 703		superficie area di pertinenza mq. 1468.13 al netto del fabbricato
6831		superficie area di pertinenza mq. 2180.50
6829		superficie area di pertinenza mq. 602.62



	superficie lorda sub. 705 mq. 9.00 sub. 706 mq. 22.00
--	---



sub. 717

 punto ristoro  
mq. 408,08

PIANO TERRA

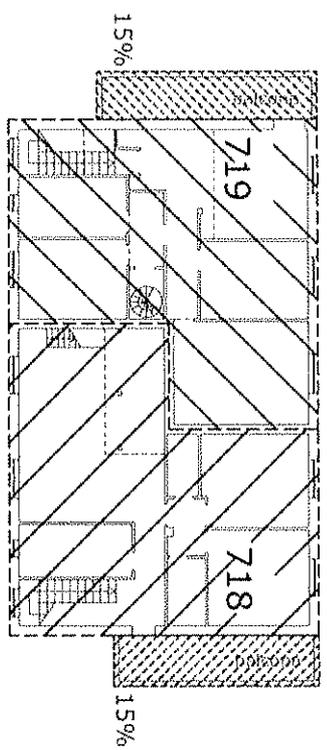
sub. 718

 punto ristoro  
mq. 125,55

 porticati e balconi  
mq. 46,21 x 15% = 6,93

 soppalco  
mq. 11,60 x 25% = 2,90

TOTALE = 135,38 mq.



sub. 719

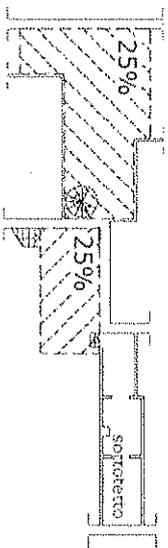
 punto ristoro  
mq. 123,85

 porticati e balconi  
mq. 46,47 x 15% = 6,97

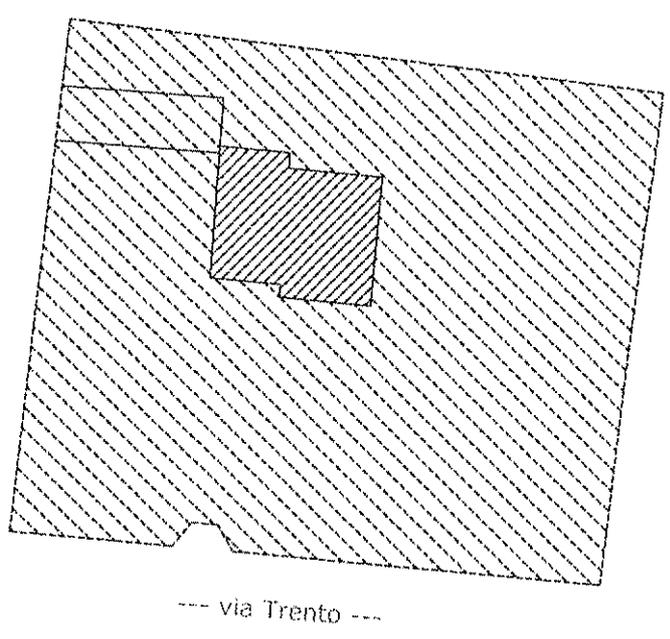
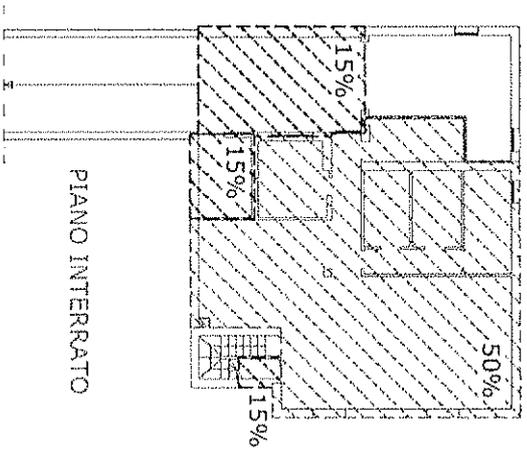
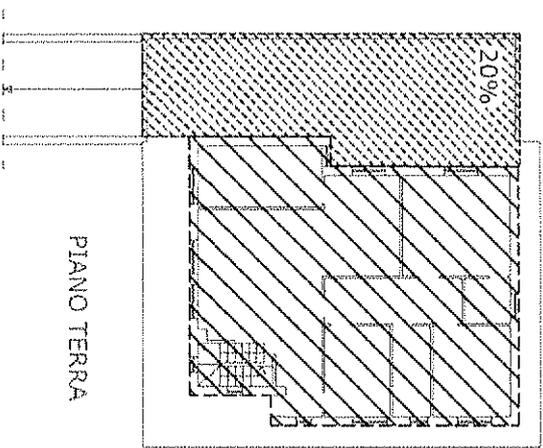
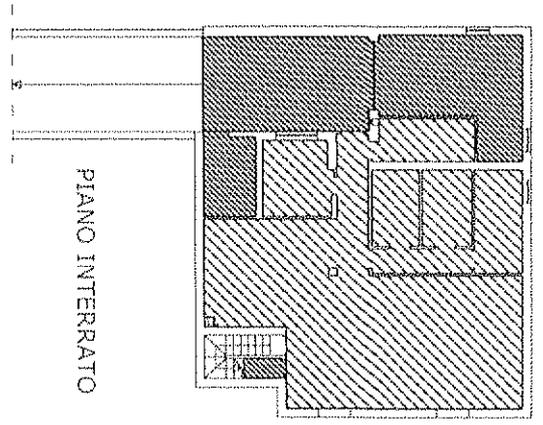
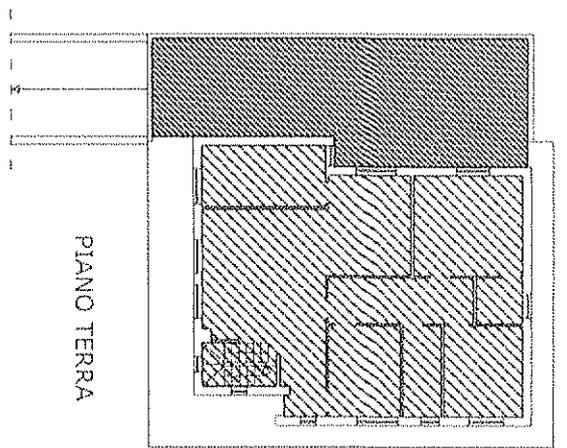
 soppalco  
mq. 26,64 x 25% = 6,66

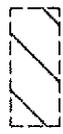
TOTALE = 137,48 mq.

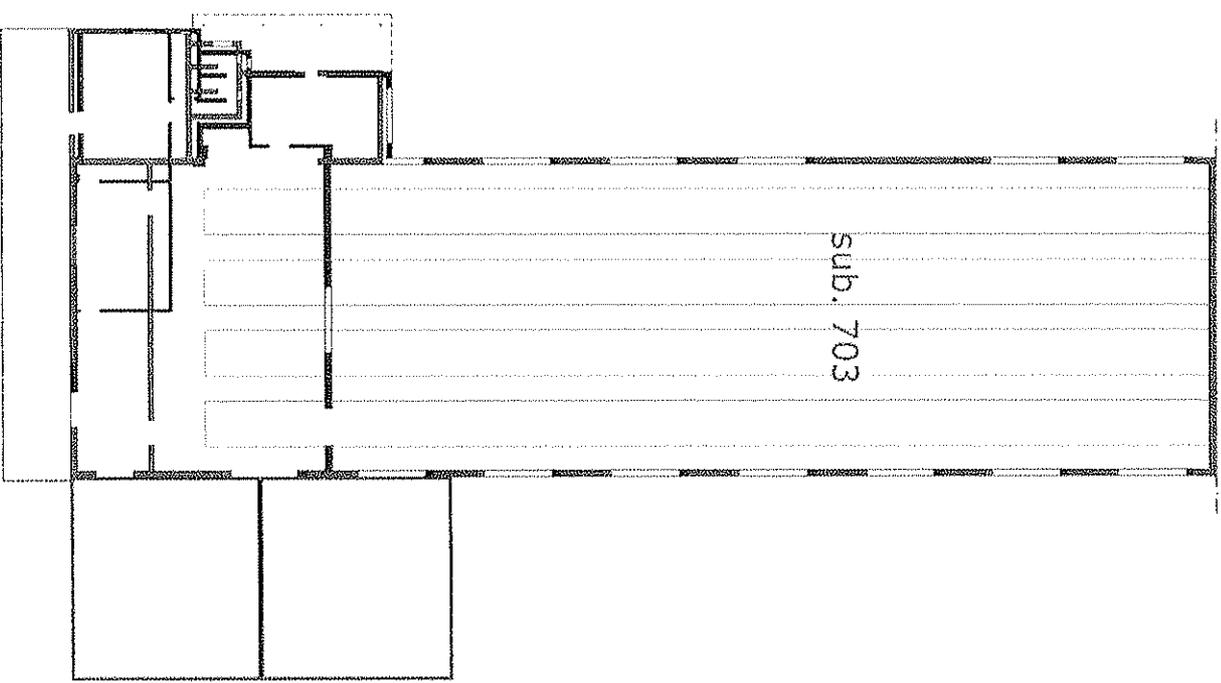
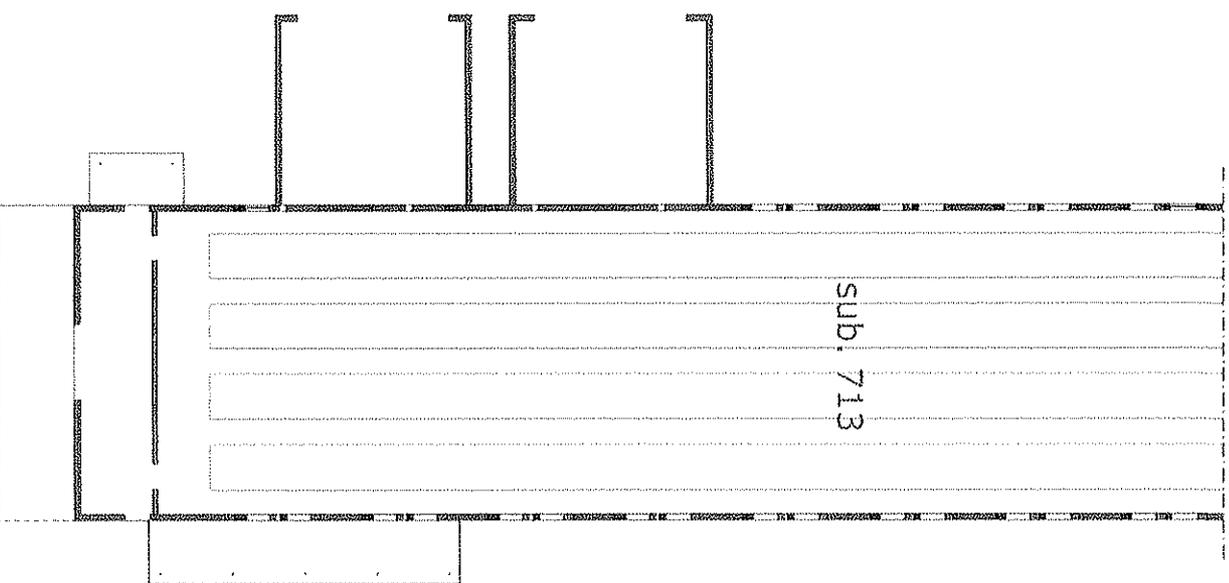
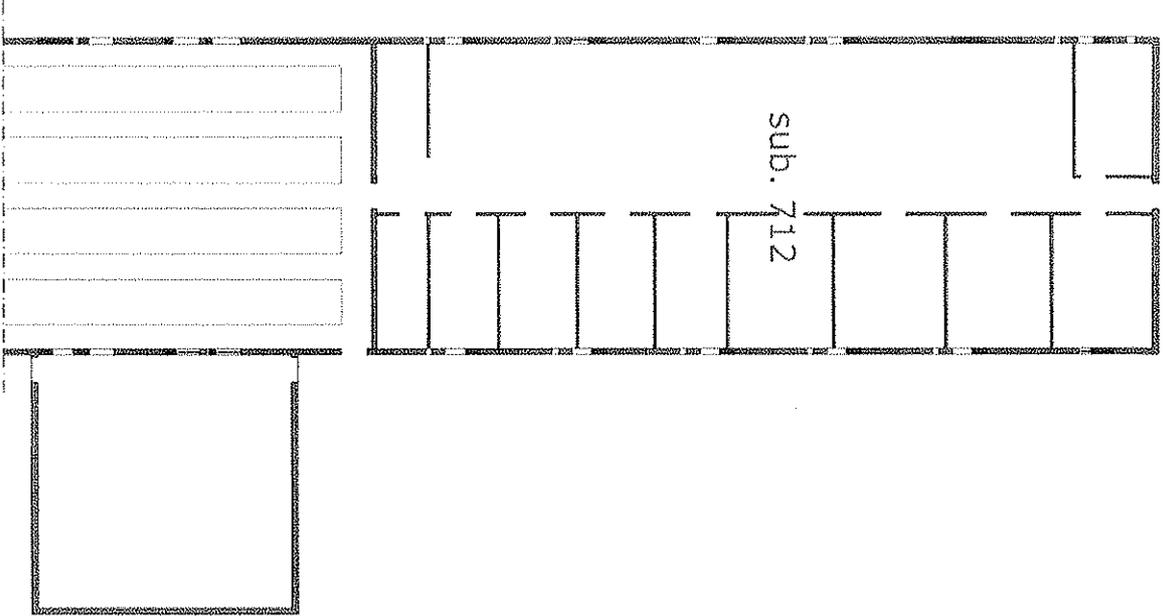
PIANO PRIMO



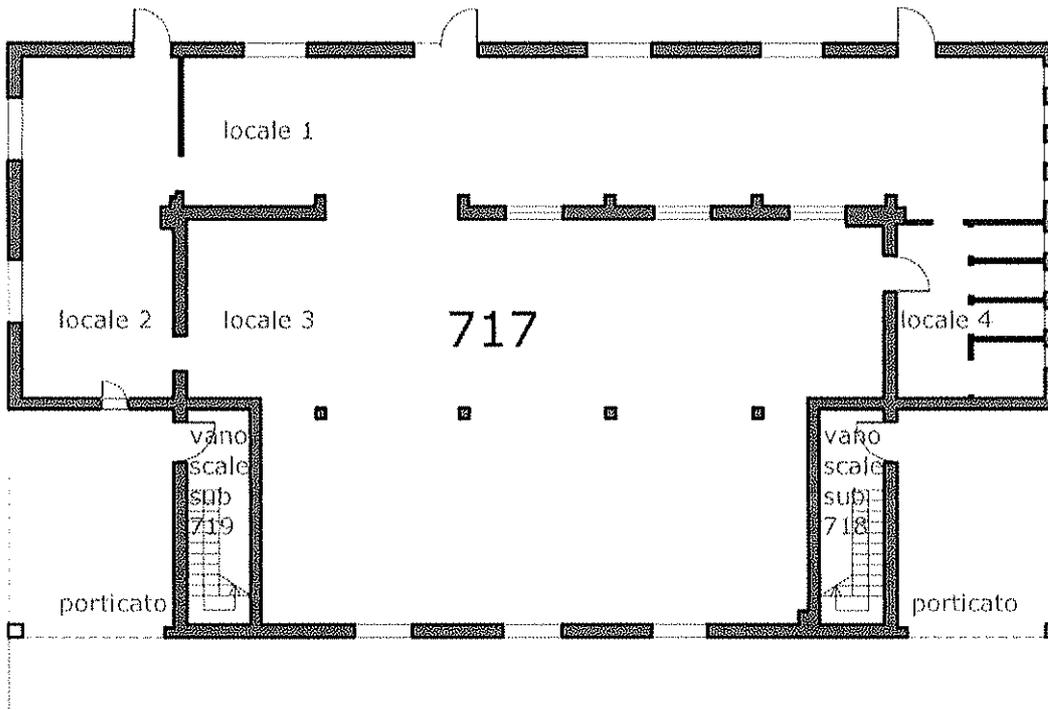
SOPPALCO



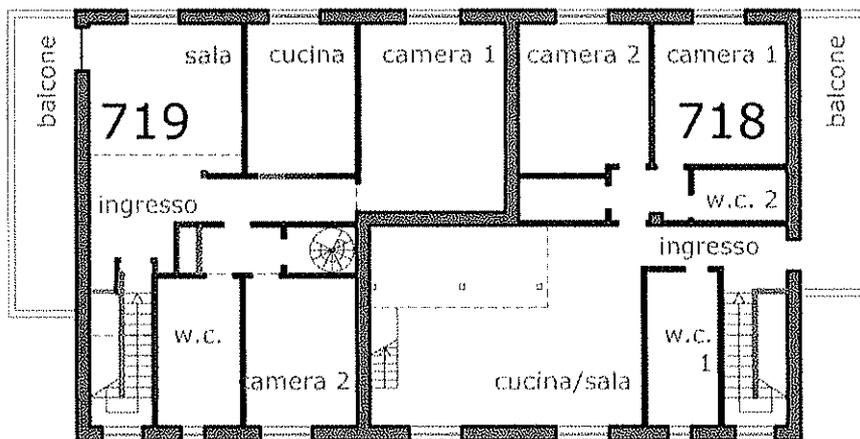
	superficie area di pertinenza mq. 1742,3 al netto del fabbricato
	abitazione mq. 137,16
	locali accessori mq. 127,66 x 50% = 63,83
	terrazzi scoperti mq. 69,39 x 20% = 13,87
	ripostiglio, centrale termica e corsello coperto mq. 3,83 x 15% = 5,82
<b>TOTALE = 221,42 mq.</b>	



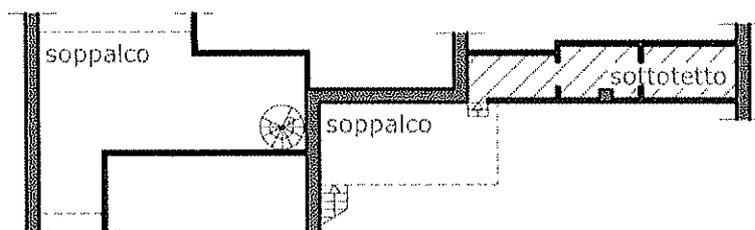
difformità subb. 717, 718 e 719 Allegato D



PIANO TERRA

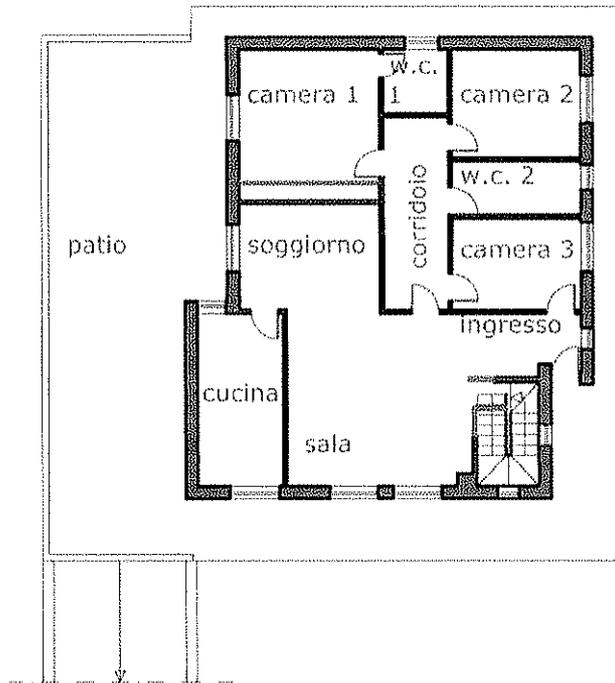


PIANO PRIMO

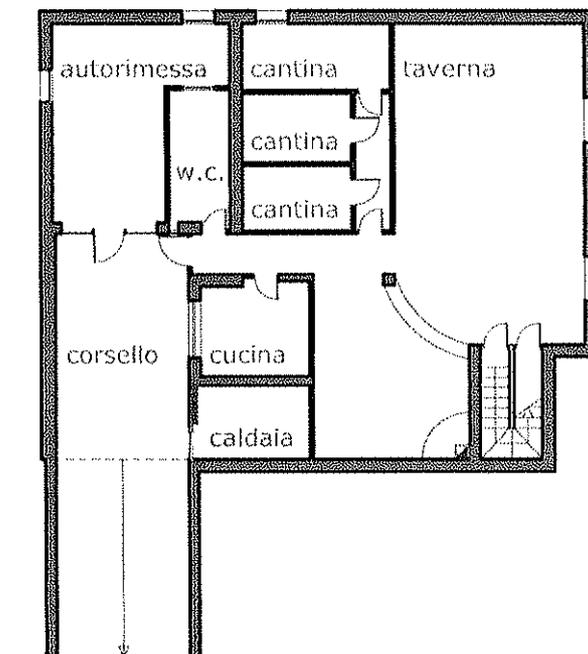


SOPPALCO

difformità subb. 707 e 708 Allegato D

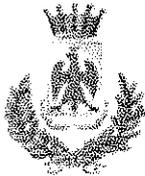


PIANO TERRA

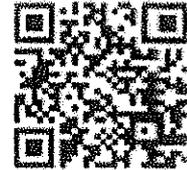


PIANO INTERRATO

# ALL. E



**CITTÀ DI MARTINENGO**  
Provincia di Bergamo



Pratica numero URB/2017/00016/CDU

Martinengo, 11/03/2017  
Prot n. 0005239/FAB/li  
Cal. 6 Cl. 3



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI TECNICI

VISTA la domanda di [redacted] presentata in data 15/02/2017 prot. n. 3217 intesa ad ottenere la destinazione urbanistica dell'area censita al Catasto di questo comune con i mappali:

- foglio n. 9, mappale n. 6829
- foglio n. 9, mappale n. 6831

VISTE le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, di cui al vigente Piano Governo Territorio;

VISTA:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 19 agosto 2012 (pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 07/11/2012) di approvazione del Piano Governo Territorio;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 06 del 07 febbraio 2014 (pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 13 del 26/03/2014) di approvazione variante n. 1 del Piano Governo Territorio;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 09 aprile 2014 (pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 19 del 07/05/2014) di rettifica del Piano Governo Territorio;

VISTI gli estratti planimetrici presentati dall'istante unitamente alla richiesta di certificato destinazione urbanistica;

VISTO il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni;

### CERTIFICA

Per il Piano Governo Territorio la seguente destinazione Urbanistica dell'area:



Piano delle regole (tav. 8 - Carta della conformazione del regime dei suoli)

Fg.	Particella	Destinazione
9	6829	Ambiti disciplinati dal Parco Regionale del Serio: Zona di riqualificazione ambientale all'interno del Parco Regionale del Serio, di cui alle relative disposizioni dell'art. 12 delle N.T.A. del P.T.C., all'interno del limite di fascia fluviale di tutela naturalistica del fiume Serio, di cui alle relative disposizioni dell'art. 25 delle N.T.A. del P.T.C.;
9	6831	Ambiti disciplinati dal Parco Regionale del Serio: Zona di riqualificazione ambientale all'interno del Parco Regionale del Serio, di cui alle relative disposizioni dell'art. 12 delle N.T.A. del P.T.C.;
		Parte: Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica, art. 66 NdA del Ptcp, di cui alle disposizioni dell'art. 33 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole allegato al P.G.T.;
		Parte: Corridoio di tutela infrastrutturale SP 591, art. 81 comma 2.a NdA del Ptcp, di cui alle disposizioni dell'art. 33 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole allegato al P.G.T.;
		Ambiti disciplinati dal Parco Regionale del Serio: Limite di fascia fluviale di tutela naturalistica del fiume Serio, di cui alle relative disposizioni dell'art. 25 delle N.T.A. del P.T.C.;

Piano dei servizi (tav. 6 - Carta finale di progetto del Piano dei Servizi)

Fg.	Particella	Destinazione
9	6829	Categoria 5 - Attrezzature pubbliche di interesse generale;
9	6831	Categoria 5 - Attrezzature pubbliche di interesse generale;
		Parte: Infrastrutture di progetto, ambiti di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica, art. 66 NdA del Ptcp;
		Parte: Infrastrutture di progetto, corridoio di tutela infrastrutturale SP 591, art. 81 comma 2a NdA del Ptcp;

Quanto sopra fatto salvo:

- migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione fra la mappa catastale ed il P.G.T. redatto su rilievo aerofotogrammetrico;



- l'esistenza di eventuali vincoli di asservimento volumetrico, di non edificazione, di pertinenza o altro che possono interessare in tutto od in parte l'area oggetto del presente certificato e che possano escludere o limitare l'edificazione dell'area stessa;
- le prescrizioni e le limitazioni del Regolamento Edilizio e delle disposizioni attuative allegate al P.G.T. vigente.

Il presente certificato di destinazione urbanistica riguarda unicamente l'azionamento urbanistico delle aree richieste e sopra esplicitate.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011).

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si rilascia il presente certificato in bollo per gli usi consentiti dalla legge.

**Il Responsabile del Settore 3° Servizi Tecnici**  
Arch. Francesco Antonio Benfatto

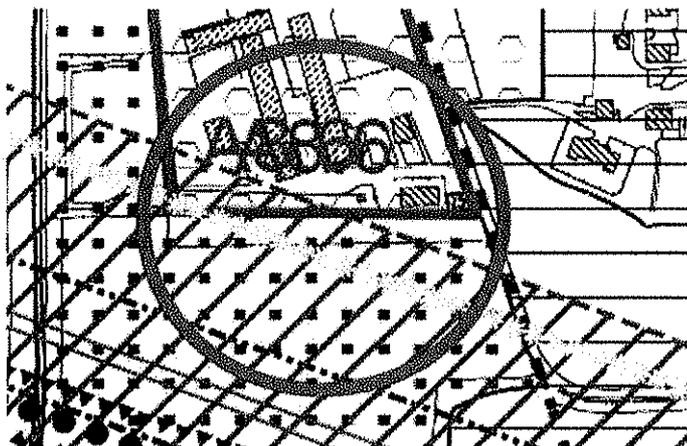
Per istruttoria:  
tel. 0363986027  
mail: [liala.iscandri@comune.martinengo.bg.it](mailto:liala.iscandri@comune.martinengo.bg.it)  
Geom. Liala Iscandri  
*Liala Iscandri*



**ESTRATTI PIANO GOVERNO TERRITORIO**

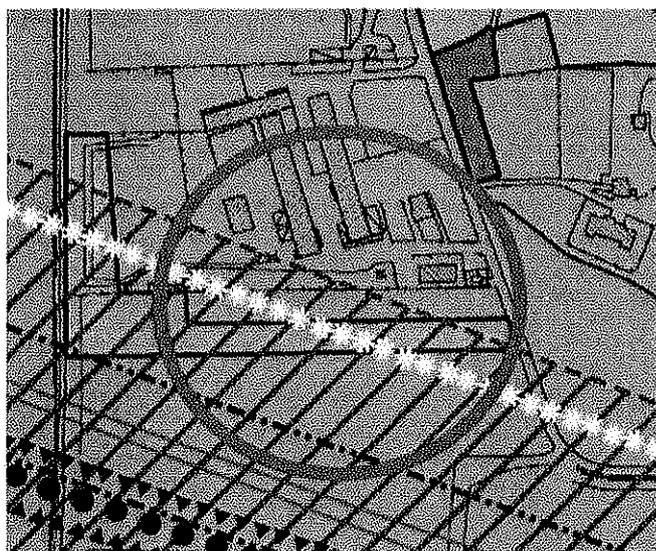
**ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE**

---



**ESTRATTO PIANO DEI SERVIZI**

---

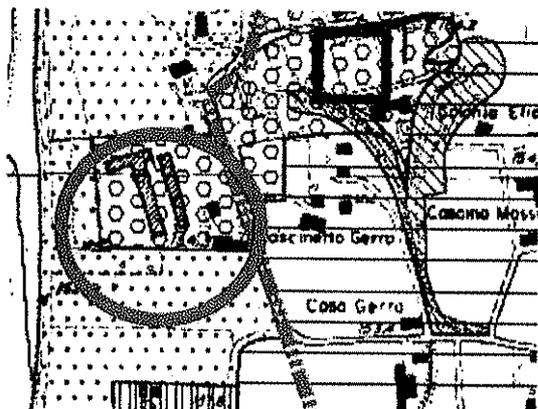


Firma per accettazione

---

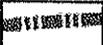
**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PARCO REGIONALE DEL SERIO**  
*(4° VARIANTE APPROVATA CON D.G.R. X/4428 DEL 30/11/2015)*

**ESTRATTO TAV. 1 FOGLIO 3**



**LEGENDA**

 ZONA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE  
ARTICOLO 12

 LIMITE FASCIA FLUVIALE DI TUTELA PAESAGGISTICA  
ARTICOLO 25

Firma per accettazione

---

