

## Tribunale di Bergamo

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Bergamo Spa**

contro:



N° Gen. Rep. **958/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2017 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIOVANNI PANZERI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Immobile residenziale e terreni siti in Bergamo via Torni, 11**

**Esperto alla stima:** Architetto Eduardo Santamaria  
**Codice fiscale:** SNTDRD68E22F839K  
**Studio in:** Piazza Varsavia 7 - Bg 24128  
**Email:** edosantamaria@libero.it  
**Pec:** info@pec.esdesign.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Informazioni sulla procedura

**Giudice:** Dott. GIOVANNI PANZERI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 25-09-2017 ore 11:00  
**Creditore Procedente:** Banca Popolare di Bergamo Spa  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. Aldo Bissi  
**Esecutato:** - [REDACTED]

### 2. Informazioni C.T.U.

**Esperto alla stima:** Architetto Eduardo Santamaria  
**Data nomina:** 18-01-2017  
**Data giuramento:** 20-03-2017  
**Data sopralluogo:** 19-05-2017

### 3. Dati Catastali

**Bene:** via Torni, 11 - Astino - Bergamo (BG) - 24128

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale e terreni siti in Bergamo via Torni, 11

**Identificativo corpo:** A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11  
**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

[REDACTED] proprietà  
per 3/10 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 3/10 in  
regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 4/10 in  
regime di separazione dei beni

- foglio 29, particella 836, subalterno 1, indirizzo via Torni, 11, piano T-1, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita € 866,36,
- foglio 29, particella 836, subalterno 2, indirizzo via Torni, 11, piano T-1-S1-S2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 1,5 vani, rendita € 236,28

**Identificativo corpo:** B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

[REDACTED] proprietà  
per 3/10 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 3/10 in  
regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 4/10 in  
regime di separazione dei beni.

- sezione censuaria Bergamo, foglio 29, particella 836, qualità ente urbano, superficie catastale 242,
- sezione censuaria Bergamo, foglio 29, particella 61, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 13013 mq, reddito dominicale: € 57,13, reddito agrario: € 70,57,
- sezione censuaria Bergamo, foglio 29, particella 62, qualità incolt ster, superficie catastale 360 mq,
- sezione censuaria Bergamo, foglio 29, particella 66, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 6006 mq, reddito dominicale: € 48.08, reddito agrario: € 43.03



#### 4. Stato di possesso

**Bene:** via Torni, 11 - Astino - Bergamo (BG) - 24128

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale e terreni siti in Bergamo via Torni, 11

**Identificativo corpo:** A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**Possesso:** Libero

**Identificativo corpo:** B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**Possesso:** Libero

#### 5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Torni, 11 - Astino - Bergamo (BG) - 24128

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale e terreni siti in Bergamo via Torni, 11

**Identificativo corpo:** A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Identificativo corpo:** B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 6. Creditori Iscritti

**Bene:** via Torni, 11 - Astino - Bergamo (BG) - 24128

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale e terreni siti in Bergamo via Torni, 11

**Identificativo corpo:** A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Bergamo Spa

**Identificativo corpo:** B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Bergamo Spa

#### 7. Comproprietari non esegutati

**Beni:** via Torni, 11 - Astino - Bergamo (BG) - 24128

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale e terreni siti in Bergamo via Torni, 11

**Identificativo corpo:** A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**Identificativo corpo:** B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

#### 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Torni, 11 - Astino - Bergamo (BG) - 24128

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale e terreni siti in Bergamo via Torni, 11

**Identificativo corpo:** A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**Identificativo corpo:** B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 9. Prezzo

**Bene:** via Torni, 11 - Astino - Bergamo (BG) - 24128

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale e terreni siti in Bergamo via Torni, 11

**Prezzo del Lotto 1 a base d'asta:** € 3.700.000,00



**Beni in Bergamo (BG)**  
**Località Astino**  
**via Torni, 11**

**Lotto: 001 - Immobile residenziale e terreni siti in Bergamo via Torni, 11**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Astino, via Torni, 11**

**Quota e tipologia del diritto**

3/10 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

3/10 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

4/10 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; [redacted]

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; [redacted]

[redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni.,

- **foglio 29, particella 836, subalterno 1**, indirizzo via Torni, 11, piano T-1, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita € 866,36

**Derivante da:**

Variazione del 27/10/2014 protocollo n. BG0218493 in atti dal 27/10/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 133975.1/2014)

**Confini:**

in un sol corpo da nord in senso orario: - terreno di cui al mappale 61, - terrapieno, - unità immobiliare di cui al sub. 2, - terreno di cui al mappale 61 e unità immobiliare di cui al sub. 2.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; [redacted]

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni [redacted]

[redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni.

- **foglio 29, particella 836, subalterno 2**, indirizzo via Torni, 11, piano T-1-S1-S2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 1,5 vani, rendita € 236,28



Derivante da:

Variazione del 27/10/2014 protocollo n. BG0218495 in atti dal 27/10/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 133976.1/2014)

Confini:

in un sol corpo da nord in senso orario: - unità immobiliare di cui al sub. 1, - terreno di cui al mappale 61, - terrapieno, - terreno di cui al mappale 61, - terreno di cui al mappale 61.

NOTE:

Si segnala che, la consistenza pari ad 1,5 vani indicata in visura non corrisponde all'effettiva consistenza del bene come da planimetria catastale e di conseguenza il valore di rendita catastale parametrizzato sui vani dichiarati non risulta corretto.

**Identificativo corpo: B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11.**

**Quota e tipologia del diritto**

3/10 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

3/10 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

4/10 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; [redacted]

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni.

- sezione censuaria Bergamo, **foglio 29, particella 836**, qualità ente urbano, superficie catastale 242

Derivante da:

Riordino fondiario in atti dal 18/11/1988 ril. aerofotogram. (n. 1290.CI/1995)

Confini:

da nord in senso orario: confinante su tutti e quattro i lati con il terreno di cui alla particella 61.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni [redacted]

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; [redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni.

- sezione censuaria Bergamo, **foglio 29, particella 61**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 13013 mq, reddito dominicale: € 57,13, reddito agrario: € 70,57

Derivante da:

Riordino fondiario in atti dal 18/11/1988 ril. aerofotogram. (n. 1318.CI/1995)

Confini:

da nord in senso orario: - proprietà di terzi di cui ai mapp. 645 e 844; - terreno di cui al mapp. 2, 836 e 66, proprietà di terzi di cui al mapp. 67; - proprietà di terzi di cui al mappale 2477; via Torni.



**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:**

- [redacted] proprietà per 3/10  
in regime di separazione dei beni; - [redacted]  
[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni [redacted]  
[redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni.  
- sezione censuaria Bergamo, **foglio 29, particella 62**, qualità incolt ster, superficie catastale 360 mq

**Derivante da:**

Riordino fondiario in atti dal 18/11/1988 ril. aerofotogram. (n. 1406.CI/1995)

**Confini:**

da nord in senso orario: - proprietà di terzi di cui ai mapp. 844 e 3779; - proprietà di terzi di cui al mapp. 64 e terreno di cui al mapp. 66; - terreno di cui al mappale 61.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:**

[redacted] proprietà per 3/10  
in regime di separazione dei beni; [redacted]  
[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni [redacted]  
[redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni.  
- sezione censuaria Bergamo, **foglio 29, particella 66**, qualità semin arbor, classe 1, superficie cata-  
stale 6006 mq, reddito dominicale: € 48.08, reddito agrario: € 43.03

**Derivante da:**

Riordino fondiario in atti dal 18/11/1988 ril. aerofotogram. (n. 1318.CI/1995)

**Confini:**

da nord in senso orario: - proprietà di terzi di cui al mapp. 65; - proprietà di terzi di cui al mapp. 67; -  
terreno di cui ai mapp. 61 e 62; proprietà di terzi di cui al mapp. 64.

**2. DESCRIZIONE**

**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Trattasi di beni siti in zona collinare di pregio, più precisamente nel borgo storico di Astino (città alta) del Comune di Bergamo (Bg), con scarse aree a parcheggio e viabilità di carattere locale. L'abitazione gode di un'ottima posizione ed esposizione con pregevole cono ottico sulla città e le montagne circostanti.

**Caratteristiche zona:** periferica esclusiva

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** città alta, borgo di S. Vigilio.

**Attrazioni paesaggistiche:** cono ottico sulla città e aree a verde del parco dei Colli.

**Attrazioni storiche:** convento di Astino, città Alta.



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Beni di cui al corpo A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11**

Trattasi di un edificio isolato (villa), disposto su n.2 livelli fuori terra e n. 2 livelli interrati posta in collinare zona panoramica in località Astino.

L'edificio si compone di n. 2 unità immobiliari, una villa principale ed una dependance adibita ad alloggio del custode, fra loro collegate.

La villa padronale, si sviluppa su n. 4 piani di cui due fuori terra ed è formata:

- al piano secondo interrato da un locale caldaia e da un deposito attrezzi;
- al piano primo interrato da un locale tecnico, un disimpegno ed un corridoio, un locale taverna ed un bagno;
- al piano terra da un soggiorno, studio, due disimpegni, bagno, lavanderia, ripostiglio, cantina, cucina, portico, tettoia e terrazzo panoramico;
- al piano primo, di tre disimpegni cinque camere, quattro bagni, guardaroba, ripostiglio e loggia panoramica.

Tutti i piani sono tra loro collegati mediante una scala interna ed un ascensore.

La dependance, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra ed è formata da:

- al piano terra, soggiorno, cucina, disimpegno, cantina e portico;
- piano primo disimpegno bagno e due camere.

Completano la proprietà l'area esterna, ampiamente trattata nel corpo dedicato ai terreni che circonda l'immobile su tutti i lati per una superficie catastale complessiva pari a circa 19.379 mq

Superficie complessiva di circa mq **757,00**

E' posto al piano: 1-T-S1-S2

L'edificio è stato costruito intorno ai primi anni del 900

L'edificio è stato ristrutturato negli anni '70

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 11;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

### Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>





**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola/doppia a battente e vasistas</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>antoni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>pietra e intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>



**Descrizione: Beni di cui al corpo B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11**

Trattasi di terreni di forma irregolare ed orografia acclive in direzione nord/sud.

I terreni oggetto della presente procedura, sono fra loro confinanti ma con confini non fisicamente identificabili e solo parzialmente recintati.

I terreni si presentano parzialmente in parte piantumati ed in parte incolti. L'accesso ai terreni è possibile attraverso l'accesso carrabile (chiuso da cancellata) su via Torni ed attraverso il mappale 62, oggetto del presente lotto, corrispondente alla strada privata di accesso all'abitazione di cui al mappale 836. L'ente urbano corrispondente di cui al mappale 836 oggetto della presente procedura corrisponde al sedime dell'abitazione di cui al mappale 836 subb. 1 e 2 anch'essi oggetto del presente lotto.

Superficie complessiva di circa mq **19.621,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive

L'edificio è stato ristrutturato nel: negli anni '70

Stato di manutenzione generale: discreto

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Astino, via Torni, 11**

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 1

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: sistemazione edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/11/1975 al n. di prot. 1835

Rilascio in data 02/03/1976 al n. di prot. 10227

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Astino, via Torni, 11**

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 2

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: sistemazione edificio

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/12/1976 al n. di prot. 1835

Rilascio in data 10/03/1977 al n. di prot. 11013

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

sito in frazione: **Astino, via Torni, 11**

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N.3

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione strada privata di accesso alla casa sita in via Torni sul mappale 836

Presentazione in data 26/11/1975 al n. di prot. 979/75

Rilascio in data 02/04/1976 al n. di prot.

NOTE: Trattasi di Licenza per l'occupazione e la manomissione di suolo pubblico e per opere minori (realizzazione di strada di accesso all'abitazione sul sedime dell'attuale mappale 62).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA



**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Astino, via Torni, 11**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso l'Archivio storico e lo sportello Edilizia Privata del comune di Bergamo sono emerse alcune difformità rispetto allo stato di fatto dei beni.

In particolare l'abitazione di cui al mappale 836 subb.1 e 2, è stata oggetto di lievi modifiche nella distribuzione funzionale interna. Inoltre dal confronto fra le planimetrie catastali aggiornate al 1988 e le pratiche edilizie depositate presso il comune di Bergamo, nonché dalla verifica svolta in occasione del sopralluogo è stato riscontrato un complessivo incremento della volumetria a piano primo verso est ovvero in corrispondenza della porzione di edificio completamente interrata.

Tali difformità, essendo l'immobile ricompreso all'interno del perimetro del Parco dei Colli e sottoposto a vincolo ambientale e quindi in ambito vincolato, non risultano sanabili in quanto alcuni locali realizzati in assenza di titolo abilitativo sono da funzionalmente asserviti all'abitazione (locale bagno e camere), ovvero superfici residenziali tali da determinare un aumento dell'indice edificatorio e quindi del carico urbanistico.

A tal proposito si richiama il Vincolo posto dal Parco dei Colli, regolamentato dall'art. 167 comma 4 del D. Lgs 42/2004 indica che è possibile ottenere il rilascio della compatibilità paesaggistica in sanatoria "per i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati".

Descrizione delle opere da aggiornare:

Le difformità sopra descritte risultano non sanabili, e pertanto, in sede di aggiudicazione del bene, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e sue spese (entro 120 giorni dal decreto di trasferimento), al ripristino dello stato dei luoghi, come autorizzati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

Terreni siti in frazione: Astino, via Torni, 11

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Astino, via Torni, 11**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale reg. n. 86 del 14/05/2010 e s.m.i.
Zona omogenea:	AMBITI TERRITORIALI COMPATIBILI CON GLI USI AGRICOLI - prOB
Norme tecniche di attuazione:	Per maggiori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11**sito in frazione: **Astino, via Torni, 11**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale reg. n. 86 del 14/05/2010 e s.m.i.
Zona omogenea:	AMBITI AGRICOLI E AMBITI COMPATIBILI CON GLI USI AGRICOLI - Pr0b - NORME
Norme tecniche di attuazione:	Per maggiori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11****5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Identificativo corpo: A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Astino, via Torni, 11****Quota e tipologia del diritto**3/10 di [redacted] **na proprietà**

Cod. Fiscale [redacted] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

3/10 di [redacted] **iena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

4/10 [redacted] **na proprietà**

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**- P [redacted] **roprietà per**

3/10 in regime di separazione dei beni; [redacted]

[redacted] **roprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni** [redacted][redacted] **roprietà per 4/10 in regime di separazione dei**

beni.



- foglio 29, particella 836, subalterno 1, indirizzo via Torni, 11, piano T-1, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita € 866,36

Derivante da:

Variazione del 27/10/2014 protocollo n. BG0218493 in atti dal 27/10/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 133975.1/2014)

Confini:

in un sol corpo da nord in senso orario: - terreno di cui al mappale 61, - terrapieno, - unità immobiliare di cui al sub. 2, - terreno di cui al mappale 61 e unità immobiliare di cui al sub. 2.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; [redacted]

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; [redacted]

[redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni.

- foglio 29, particella 836, subalterno 2, indirizzo via Torni, 11, piano T-1-S1-S2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 1,5 vani, rendita € 236,28

Derivante da:

Variazione del 27/10/2014 protocollo n. BG0218495 in atti dal 27/10/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 133976.1/2014)

Confini:

in un sol corpo da nord in senso orario: - unità immobiliare di cui al sub. 1, - terreno di cui al mappale 61, - terrapieno, - terreno di cui al mappale 61, - terreno di cui al mappale 61.

NOTE:

Si segnala che, la consistenza pari ad 1,5 vani indicata in visura non corrisponde all'effettiva consistenza del bene come da planimetria catastale e di conseguenza il valore di rendita catastale parametrizzato sui vani dichiarati non risulta corretto.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11.**

sito in frazione: Astino, via Torni, 11

**Quota e tipologia del diritto**

3/10 [redacted] na proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

3/10 [redacted] na proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

4/10 [redacted] na proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; [redacted]

[redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni.

- sezione censuaria Bergamo, **foglio 29, particella 836**, qualità ente urbano, superficie catastale 242

Derivante da:

Riordino fondiario in atti dal 18/11/1988 ril. aerofotogram. (n. 1290.CI/1995)

Confini:

da nord in senso orario: confinante su tutti e quattro i lati con il terreno di cui alla particella 61.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; [redacted]

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni [redacted]

[redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni.

- sezione censuaria Bergamo, **foglio 29, particella 61**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 13013 mq, reddito dominicale: € 57,13, reddito agrario: € 70,57

Derivante da:

Riordino fondiario in atti dal 18/11/1988 ril. aerofotogram. (n. 1318.CI/1995)

Confini:

da nord in senso orario: - proprietà di terzi di cui ai mapp. 645 e 844; - terreno di cui al mapp. 2, 836 e 66, proprietà di terzi di cui al mapp. 67; - proprietà di terzi di cui al mappale 2477; via Torni.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni [redacted]

[redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni.

- sezione censuaria Bergamo, **foglio 29, particella 62**, qualità incolt ster, superficie catastale 360 mq

Derivante da:

Riordino fondiario in atti dal 18/11/1988 ril. aerofotogram. (n. 1406.CI/1995)

Confini:

da nord in senso orario: - proprietà di terzi di cui ai mapp. 844 e 3779; - proprietà di terzi di cui al mapp. 64 e terreno di cui al mapp. 66; - terreno di cui al mappale 61.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; [redacted]

[redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; [redacted]



[redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni.

- sezione censuaria Bergamo, **foglio 29, particella 66**, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 6006 mq, reddito dominicale: € 48.08, reddito agrario: € 43.03

Derivante da:

Riordino fondiario in atti dal 18/11/1988 ril. aerofotogram. (n. 1318.CI/1995)

Confini:

da nord in senso orario: - proprietà di terzi di cui al mapp. 65; - proprietà di terzi di cui al mapp. 67; - terreno di cui ai mapp. 61 e 62; proprietà di terzi di cui al mapp. 64.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

-

**Proprietà per 1/1 proprietario da ante ventennio al 10/05/2006.**

In forza di atto - a rogito del notaio dott. Attilio Nossa, in data 11/12/1995, ai nn. 59472; trascritto a Bergamo, in data 29/12/1995, ai nn. 39244/28920.

**Titolare/Proprietario:**

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni;

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni;

- [redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni.

**Proprietari dal 10/05/2006 ad oggi (attuali proprietari).**

In forza di atto di donazione - a rogito del notaio dott. Attilio Nossa, in data 10/05/2006, ai nn. 74083/25013; trascritto a Bergamo, in data 24/05/2006, ai nn. 31704/18472.

**Note:**

Si evidenzia atto d'obbligo trascritto a Bergamo il 13/05/2014 ai n.ri 17172/12552.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11 e B

- Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito del notaio dott. Armando Santus in data 22/07/2013 ai nn. 45450/20786; Iscritto a Bergamo in data 23/07/2013 ai nn. 30220/4877;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00;

Importo capitale: € 2.500.000,00;

Durata: anni 10.



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Bergamo in data 19/08/2016 ai nn. 8735 trascritto a Bergamo in data 11/10/2016 ai nn. 44650/29625.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11 e B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Identificativo corpo: A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11**  
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Torni, 11

**Identificativo corpo: B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11**  
 sito in Bergamo (BG), via Torni, 11

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Alla data del sopralluogo i beni oggetto della presente procedura, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità

**Identificativo corpo: B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11**  
 sito in Bergamo (BG), via Torni, 11

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Alla data del sopralluogo i beni oggetto della presente procedura, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini estimativi vanno considerate le superfici in un sol corpo dei subb. 1 e 2, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali ed al netto delle superfici non sanabili (circa 30 mq) richiamate nella conformità edilizia, e si arrotondano al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- secondo interrato	sup lorda di pavi-	70,00	0,30	21,00





sub. 2	mento			
- primo interrato sub. 2	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
- piano terra sub. 2	sup lorda di pavimento	215,00	1,00	215,00
- piano terra terrazza sub. 2	sup lorda di pavimento	83,00	0,30	24,90
- piano primo sub. 2	sup lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00
- piano primo loggiato sub. 2	sup lorda di pavimento	17,00	0,30	5,10
- piano terra sub. 1	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
- piano primo sub. 1	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		<b>757,00</b>		<b>638,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo:** B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici catastali desunte dai dati riportati in visura. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- ente urbano di cui al mappale 836	sup lorda di pavimento	242,00	1,00	242,00
- terreno mappale 61	sup lorda di pavimento	13.013,00	1,00	13.013,00
- terreno mappale 62	sup lorda di pavimento	360,00	1,00	360,00
- terreno mappale 66	sup lorda di pavimento	6.006,00	1,00	6.006,00
		<b>19.621,00</b>		<b>19.621,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Gli immobili e terreni oggetto della presente procedura, alla luce delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche costituiscono un unico lotto indivisibile.

#### 11. STATO DI POSSESSO:



**Identificativo corpo: A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Torni, 11**  
 Libero

**Identificativo corpo: B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11**  
**sito in Bergamo (BG), via Torni, 11**  
 Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni. La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la vetustà dell'immobile edificato presumibilmente ad inizio 1900 ed oggetto di ristrutturazione negli anni '70, posto in zona di pregio nel borgo storico di Città Alta del comune di Bergamo (Bg), e la relativa accessibilità, le difformità rilevate nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso può essere considerato discreto.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Bergamo;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: in sito.

### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11. Abitazione di tipo civile [A2]**

**Bergamo (BG), via Torni, 11**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



- secondo interrato sub. 2	21,00	€ 5.800,00	€ 121.800,00
- primo interrato sub. 2	115,00	€ 5.800,00	€ 667.000,00
- piano terra sub. 2	215,00	€ 5.800,00	€ 1.247.000,00
- piano terra terrazza sub. 2	24,90	€ 5.800,00	€ 144.420,00
- piano primo sub. 2	200,00	€ 5.700,00	€ 1.140.000,00
- piano primo loggiato sub. 2	5,10	€ 5.800,00	€ 29.580,00
- piano terra sub. 1	26,00	€ 5.800,00	€ 150.800,00
- piano primo sub. 1	31,00	€ 5.700,00	€ 176.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.677.300,00
Valore corpo			€ 3.677.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.677.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.677.300,00

**B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11.****Bergamo (BG), via Torni, 11**

## Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- ente urbano mapp 836	242,00	€ 0,00	€ 0,00
- terreno mappale 61	13.013,00	€ 35,00	€ 455.455,00
- terreno mappale 62	360,00	€ 35,00	€ 12.600,00
- terreno mappale 66	6.006,00	€ 35,00	€ 210.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 678.265,00
Valore corpo			€ 678.265,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 678.265,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 678.265,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11	Abitazione di tipo civile [A2]	638,00	€ 3.677.300,00	€ 3.677.300,00
B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11		19.621,00	€ 678.265,00	€ 678.265,00



**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%) € 653.334,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.700.000,00

**Allegati**

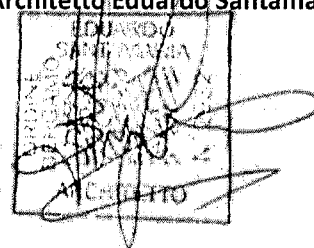
**LOTTO 1**

Immobili e terreni siti in Bergamo, via Torni, 11 - foglio 29 mapp. 836 subb. 1 e 2 (abitazione) foglio 29 mapp. 836, 61-62-66 (terreni)

- Documentazione fotografica
- Estratto mappa catastale mappali 836-61-62-66
- Planimetrie catastali mappale 836 subb. 1 e 2
- Pratiche edilizie
- Certificato di destinazione urbanistica mappali 836-61-62-66
- Visure catastali

16-07-2017

L'Esperto alla stima  
**Architetto Eduardo Santamaria**



**TRIBUNALE DI BERGAMO**

Reg. Es. Imm n. 958/2016

**PROMOSSA DA:** Banca Popolare di Bergamo Spa

**CONTRO:** [REDACTED]

**GIUDICE:** Dott. GIOVANNI PANZERI

**ESPERTO ALLA STIMA:** Architetto Eduardo Santamaria

### DICHIARAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA

Il sottoscritto dichiara che copia dell'elaborato peritale e relativi allegati è stata trasmessa alle parti come segue:

- Al creditore procedente Banca Popolare di Bergamo Spa: consegna a mezzo mail pec dell'elaborato peritale e relativi allegati, comprensivi di copia dei medesimi files privi dei dati sensibili, allo studio dell'avvocato Aldo Bissi all'indirizzo di posta elettronica certificata: aldo.bissi@milano.pecavvocati.it;
- Ai debitori sigg. ri [REDACTED] consegna a mezzo mail pec dell'elaborato peritale e relativi allegati, comprensivi di copia dei medesimi files privi dei dati sensibili, allo studio dell'avvocato Arturo Botti all'indirizzo di posta elettronica certificata: arturo.botti@bergamo.pecavvocati.it;
- Al debitore – sig. [REDACTED]: consegna a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R.



**LOTTO 001 - Immobile residenziale e terreni siti in Bergamo via Torni, 11**

**1. Ubicazione:**

via Torni, 11, Astino 24128 Bergamo (BG)

**2. Descrizione:**

Beni di cui al corpo A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

Trattasi di un edificio isolato (villa), disposto su n.2 livelli fuori terra e n. 2 livelli interrati posta in collinare zona panoramica in località Astino.

L'edificio si compone di n. 2 unità immobiliari, una villa principale ed una dependance adibita ad alloggio del custode, fra loro collegate.

La villa padronale, si sviluppa su n. 4 piani di cui due fuori terra ed è formata:

- al piano secondo interrato da un locale caldaia e da un deposito attrezzi;
- al piano primo interrato da un locale tecnico, un disimpegno ed un corridoio, un locale taverna ed un bagno;
- al piano terra da un soggiorno, studio, due disimpegni, bagno, lavanderia, ripostiglio, cantina, cucina, portico, tettoia e terrazzo panoramico;
- al piano primo, di tre disimpegni cinque camere, quattro bagni, guardaroba, ripostiglio e loggia panoramica.

Tutti i piani sono tra loro collegati mediante una scala interna ed un ascensore.

La dependance, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra ed è formata da:

- al piano terra, soggiorno, cucina, disimpegno, cantina e portico;
- piano primo disimpegno bagno e due camere.

Completano la proprietà l'area esterna, ampiamente trattata nel corpo dedicato ai terreni che circonda l'immobile su tutti i lati per una superficie catastale complessiva pari a circa 19.379 mq

E' posto al piano 1-T-S1-S2. L'edificio è stato costruito nel si stima versi i primi anni del 900 . L'edificio è stato ristrutturato nel negli anni '70. L'unità immobiliare è identificata con il numero 11; . L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Beni di cui al corpo B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

Trattasi di terreni di forma irregolare ed orografia acclive in direzione nord/sud.

I terreni oggetto della presente procedura, sono fra loro confinanti ma con confini non fisicamente identificabili e solo parzialmente recintati. I terreni si presentano parzialmente in parte piantumati ed in parte incolti. L'accesso ai terreni è possibile attraverso l'accesso carrabile (chiuso da cancellata) su via Torni ed attraverso il mappale 62, oggetto del presente lotto, corrispondente alla strada privata di accesso all'abitazione di cui al mappale 836.

L'ente urbano corrispondente di cui al mappale 836 oggetto della presente procedura corrisponde al sedime dell'abitazione di cui al mappale 836 subb. 1 e 2 anch'essi oggetto del presente lotto.

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive. L'edificio è stato ristrutturato nel negli anni '70

Stato di manutenzione generale: discreto

**3. Dati catastali:**

Identificativo corpo: A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

- [redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni., foglio 29, particella 836, subalterno 1,

indirizzo via Torni, 11, piano T-1, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita € 866,36

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

- [redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni., foglio 29, particella 836, subalterno 2,

indirizzo via Torni, 11, piano T-1-S1-S2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 1,5 vani, rendita € 236,28

Identificativo corpo: B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

- [redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Bergamo, foglio 29,

particella 836, qualità ente urbano, superficie catastale 242

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

- [redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Bergamo, foglio 29,

particella 61, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 13013 mq, reddito dominicale: € 57,13, reddito agrario: € 70,57

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

- [redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Bergamo, foglio 29,

particella 62, qualità incolti ster, superficie catastale 360 mq

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni; - [redacted]

- [redacted] proprietà per 4/10 in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Bergamo, foglio 29,

particella 66, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 6006 mq, reddito dominicale: € 48,08, reddito agrario: € 43,03

**4. Conformità edilizia:**

Identificativo corpo: A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso l'Archivio storico e lo sportello Edilizia Privata del comune di Bergamo sono emerse alcune difformità rispetto allo stato di fatto dei beni. In particolare l'abitazione di cui al mappale 836 subb.1 e 2, è stata oggetto di lievi modifiche nella distribuzione funzionale interna. Inoltre dal confronto fra le planimetrie catastali aggiornate al 1988 e le pratiche edilizie depositate presso il comune di Bergamo, nonché dalla verifica svolta in occasione del sopralluogo è stato riscontrato un complessivo incremento della volumetria a piano primo verso est ovvero in corrispondenza della porzione di edificio completamente interrata. Tali difformità, essendo l'immobile ricompreso all'interno del perimetro del Parco dei Colli e sottoposto a vincolo ambientale e quindi in ambito vincolato, non risultano sanabili in quanto alcuni locali realizzati in assenza di titolo abilitativo sono da funzionalmente asserviti all'abitazione (locale bagno e camere), ovvero superfici residenziali tali da determinare un aumento dell'indice edificatorio e quindi del carico urbanistico.

A tal proposito si precisa che il Vincolo posto dal Parco dei Colli, regolamentato dall'art. 167 comma 4 del D. Lgs 42/2004 indica che è possibile ottenere il rilascio della compatibilità paesaggistica in sanatoria "per i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati".

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità sopra descritte risultano non sanabili, e pertanto, in sede di aggiudicazione del bene, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e sue spese (entro 120 giorni dal decreto di trasferimento), al ripristino dello stato dei luoghi, come autorizzati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**5. Continuità trascrizioni**

Identificativo corpo: A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11 e B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

Continuità trascrizione: SI

**6. Situazione occupazionale dell'immobile:**

Identificativo corpo: A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

Libero

Identificativo corpo: B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

Libero

**7. Consistenza singolo corpo:**

Identificativo corpo: A - Immobile residenziale di pregio sito in Bergamo (Bg) via Torni, 11

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
- secondo interrato sub. 2	sup lorda di pavimento	70,00	0,30	21,00
- primo interrato sub. 2	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
- piano terra sub. 2	sup lorda di pavimento	215,00	1,00	215,00
- piano terra terrazza sub. 2	sup lorda di pavimento	83,00	0,30	24,90
- piano primo sub. 2	sup lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00
- piano primo loggiato sub. 2	sup lorda di pavimento	17,00	0,30	5,10
- piano terra sub. 1	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
- piano primo sub. 1	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		<b>757,00</b>		<b>638,00</b>

Identificativo corpo: B - Terreni siti in Bergamo (Bg) via Torni, 11

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
- ente urbano di cui al mappale 836	sup lorda di pavimento	242,00	1,00	242,00
- terreno mappale 61	sup lorda di pavimento	13.013,00	1,00	13.013,00
- terreno mappale 62	sup lorda di pavimento	360,00	1,00	360,00
- terreno mappale 66	sup lorda di pavimento	6.006,00	1,00	6.006,00
		<b>19.621,00</b>		<b>19.621,00</b>

**8. Valutazione del lotto:**

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

€ 3.700.000,00

**LOTTO 1**

**Allegato N.1**

*Documentazione fotografica*

Lotto 1 – Unità immobiliare in Bergamo (BG), via Torni n.11



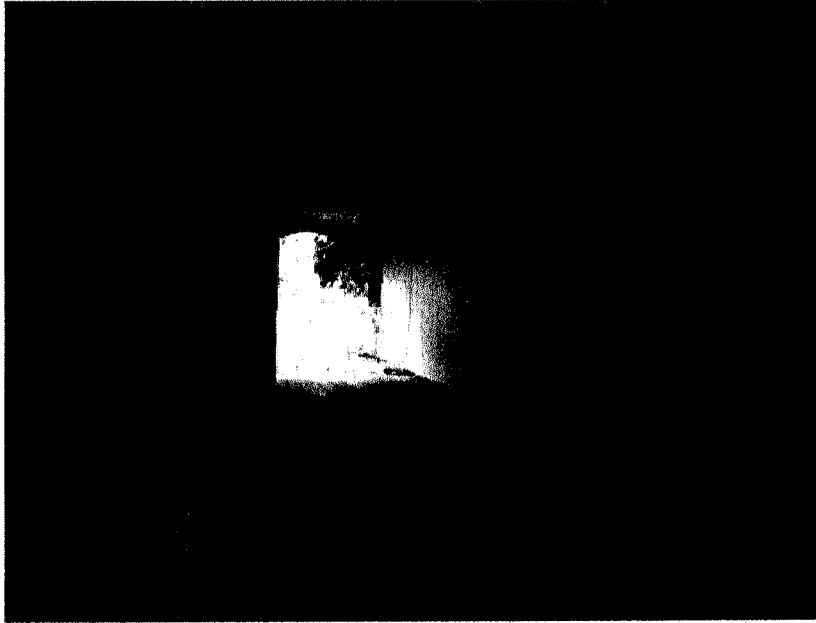


Ingresso all'abitazione da via Torni, 11

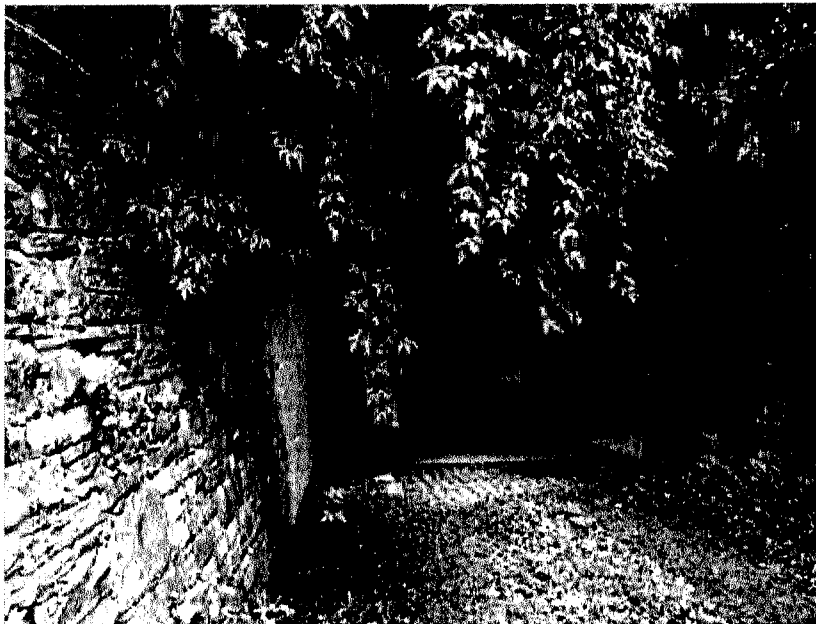


Ingresso all'abitazione da via Torni, 11

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



Ingresso all'abitazione da via Torni, 11

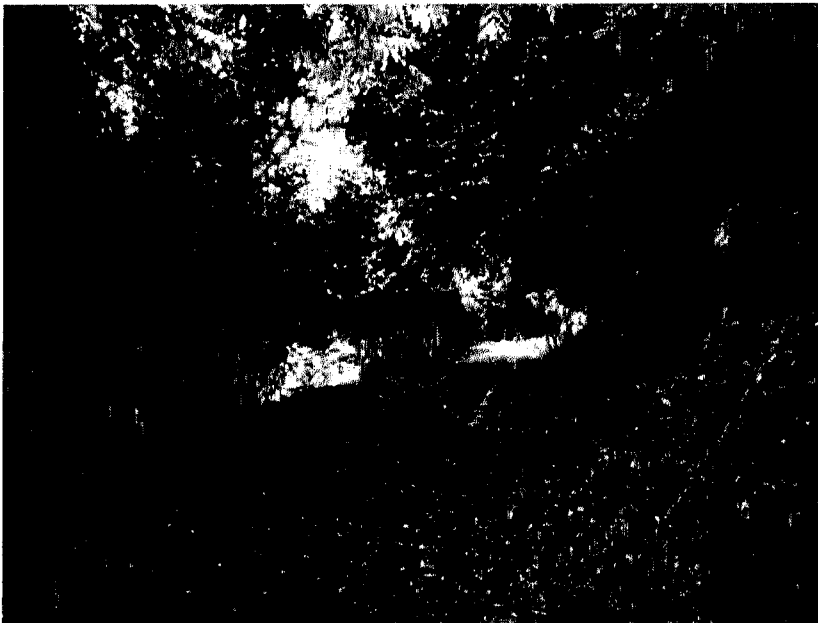


Ingresso all'abitazione da via Torni, 11

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria

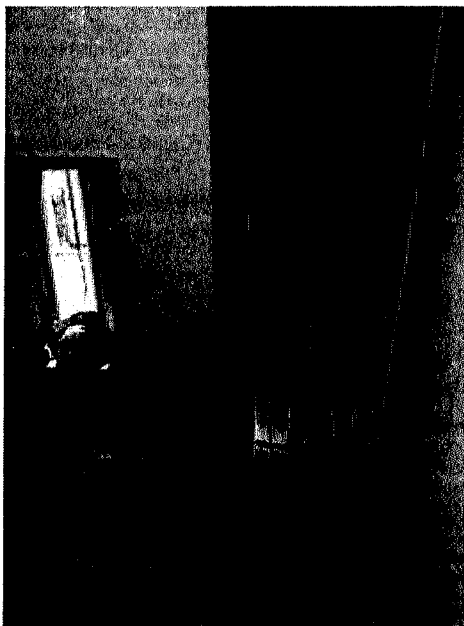


viale di accesso all'abitazione

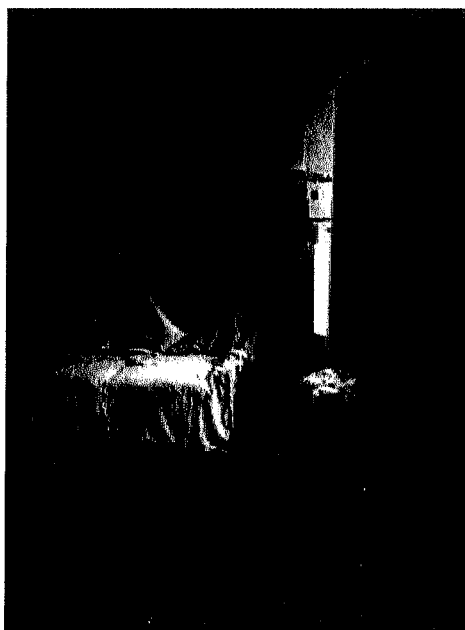


viale di accesso all'abitazione

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



Ingresso indipendente mapp. 836 sub1

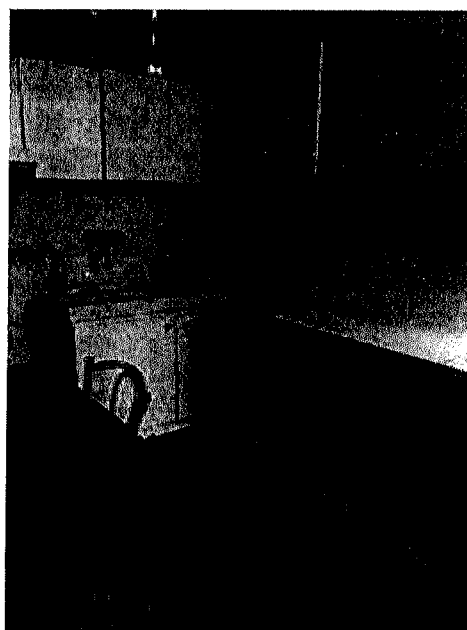


soggiorno

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



soggiorno

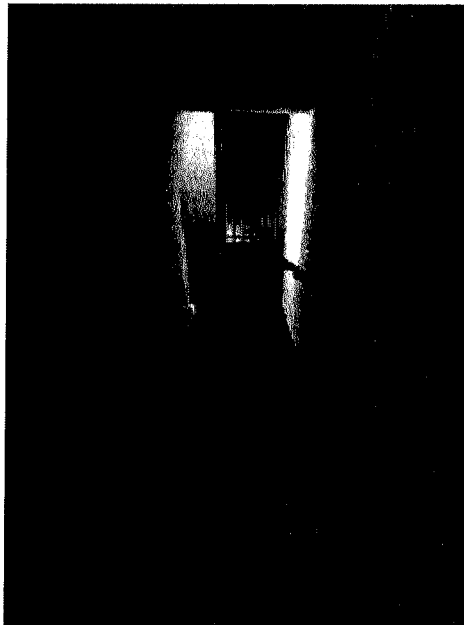


cucina

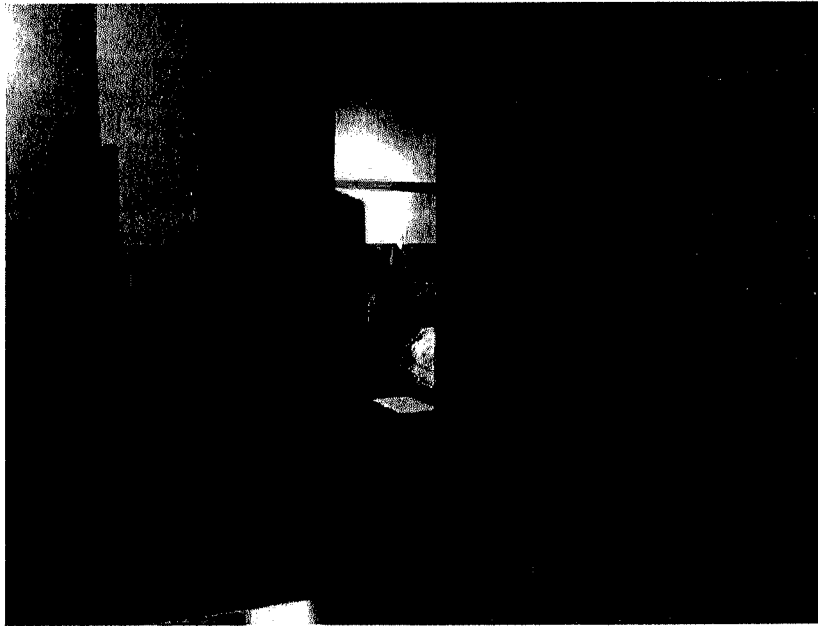
Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



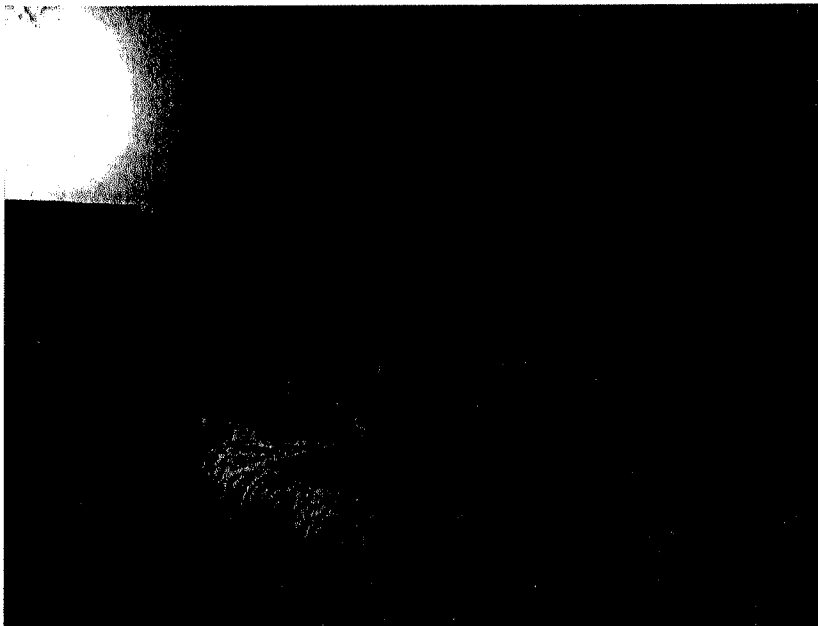
cucina



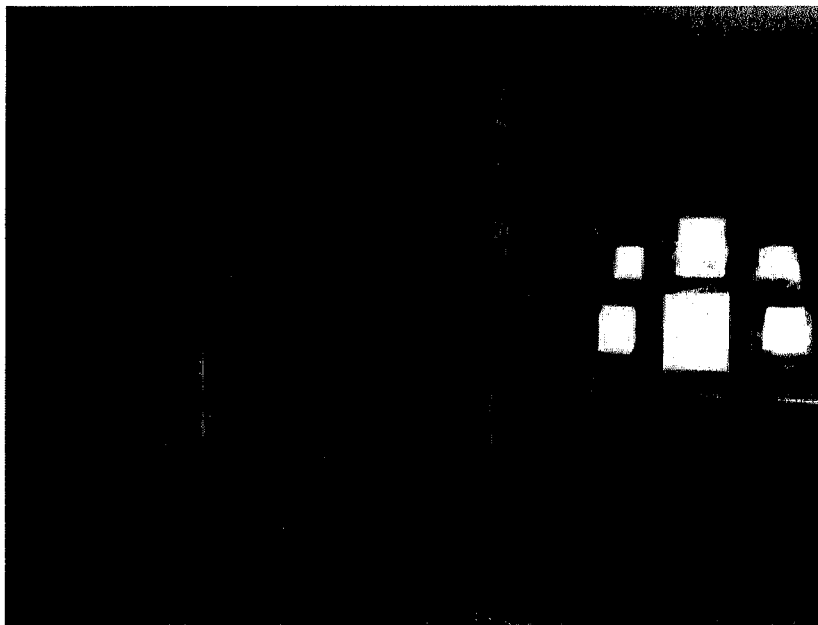
scala di accesso al piano primo



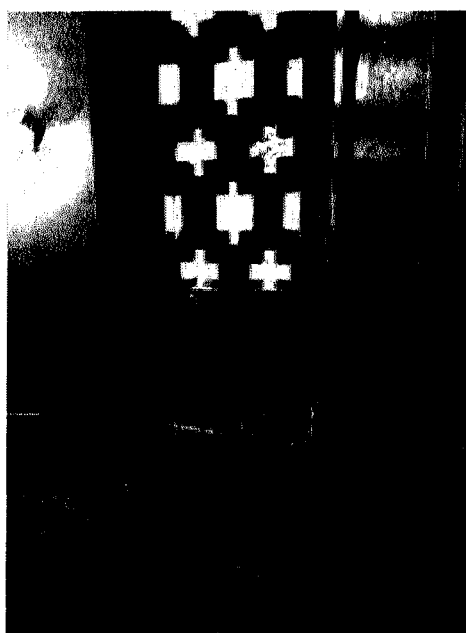
disimpegno



camera

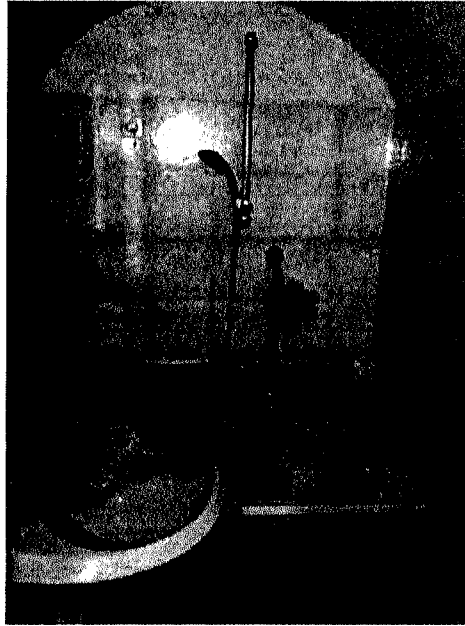


camera

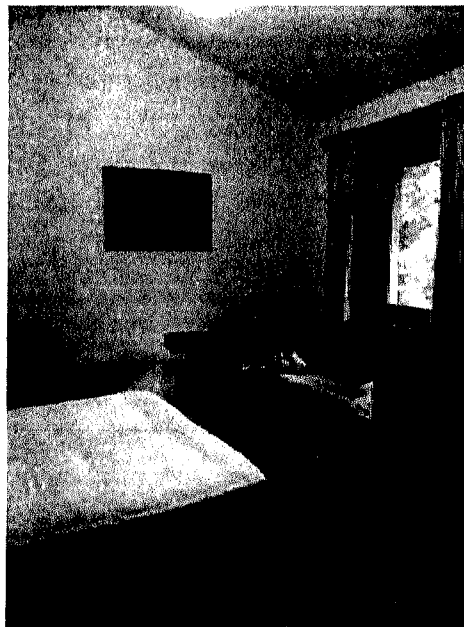


bagno



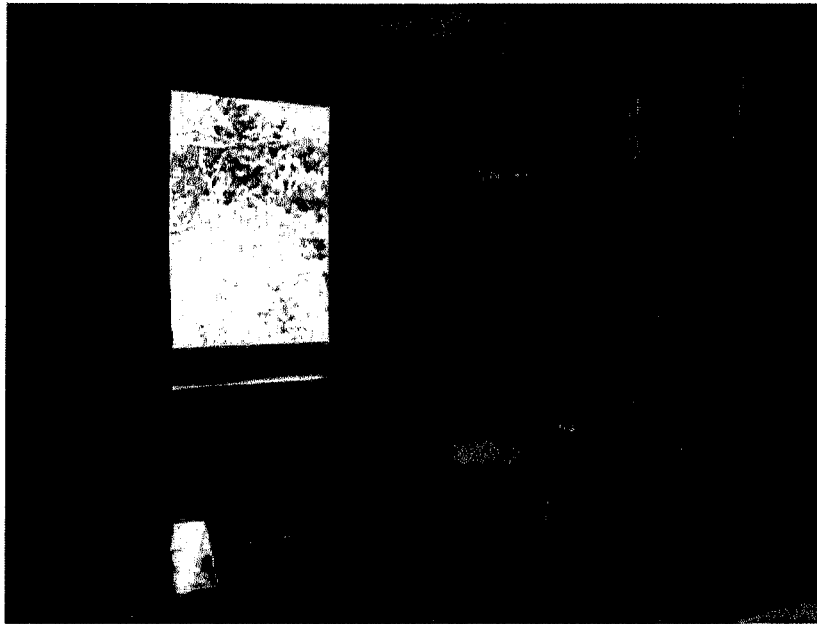


bagno

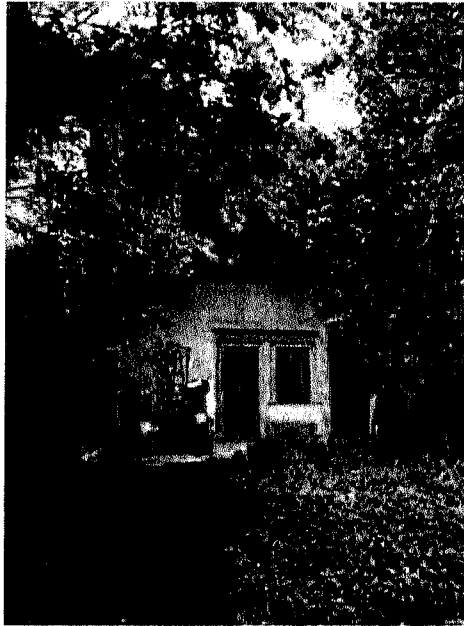


camera

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



camera

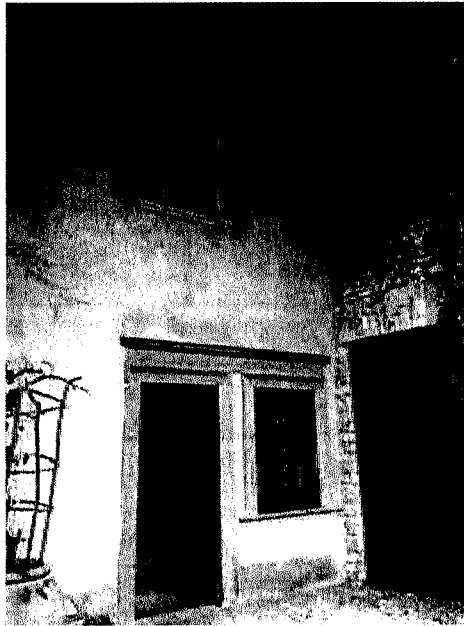


ingresso principale mapp. 836 sub 2

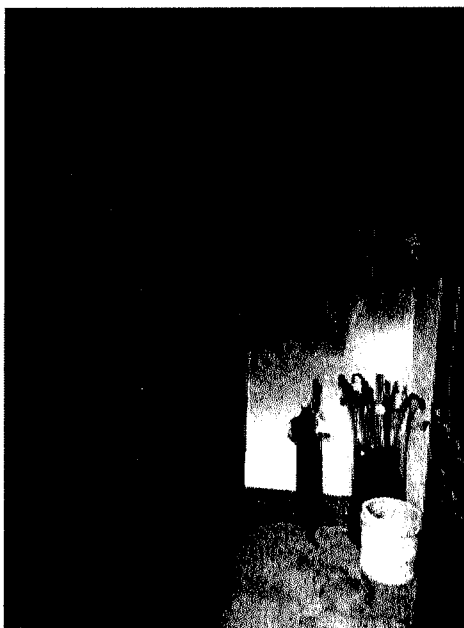


prospetto lato nord

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



ingresso principale



ingresso

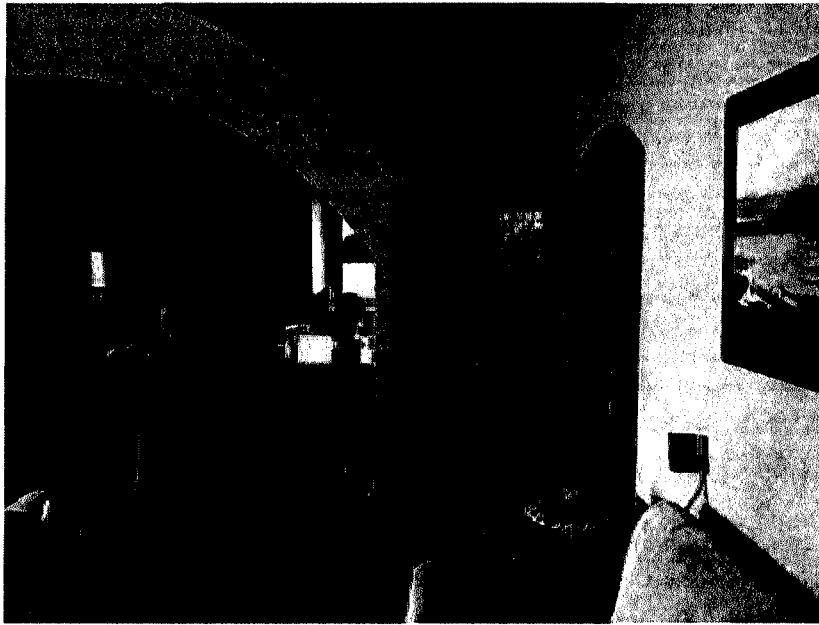
Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



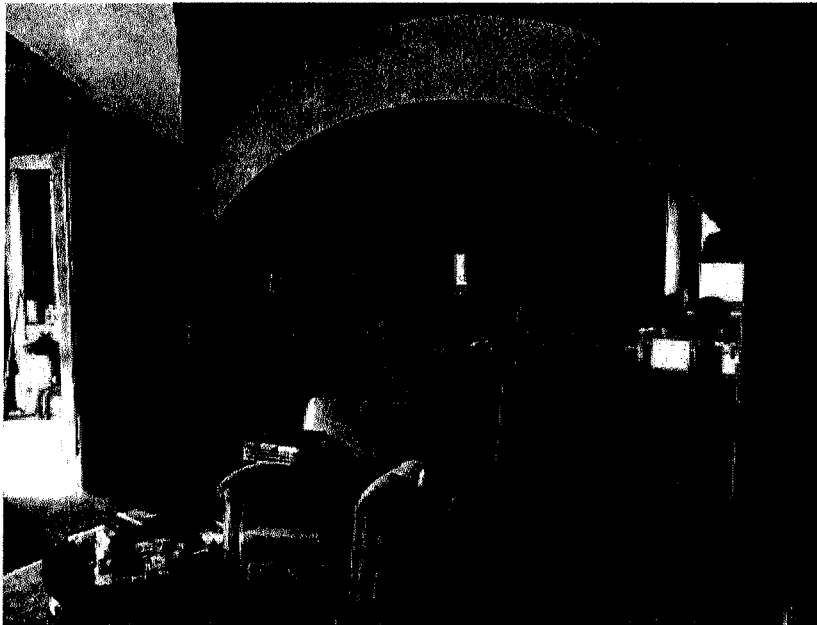
ingresso - disimpegno



disimpegno



salone principale

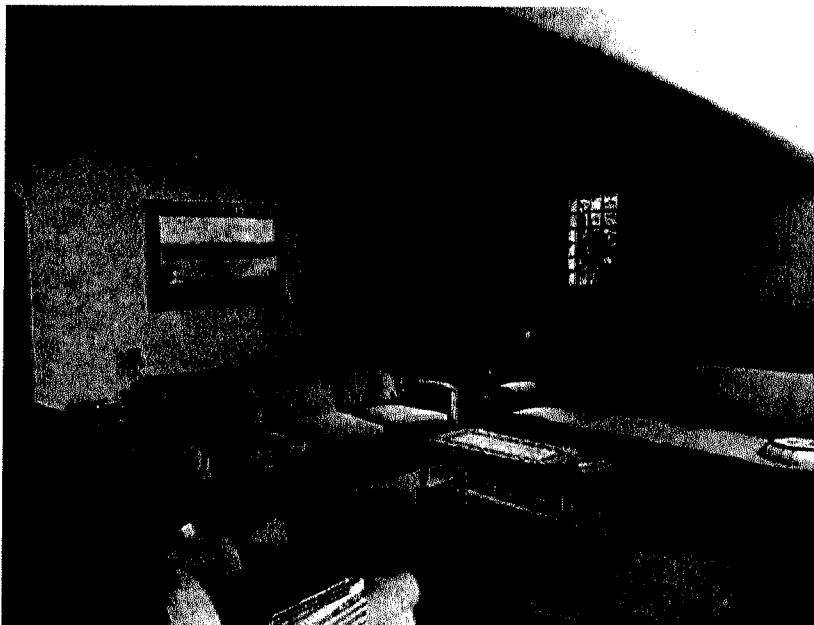


salone principale

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria

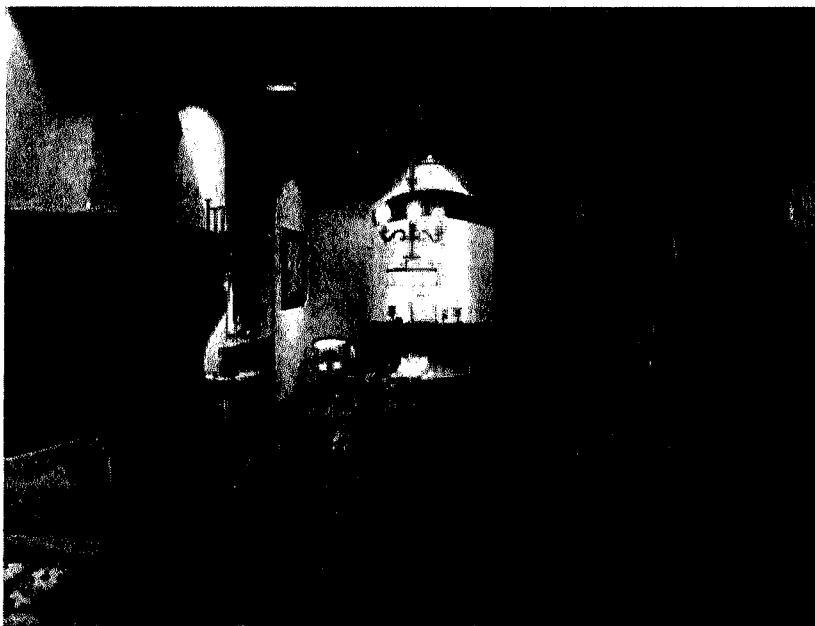


salone principale



salone principale

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria

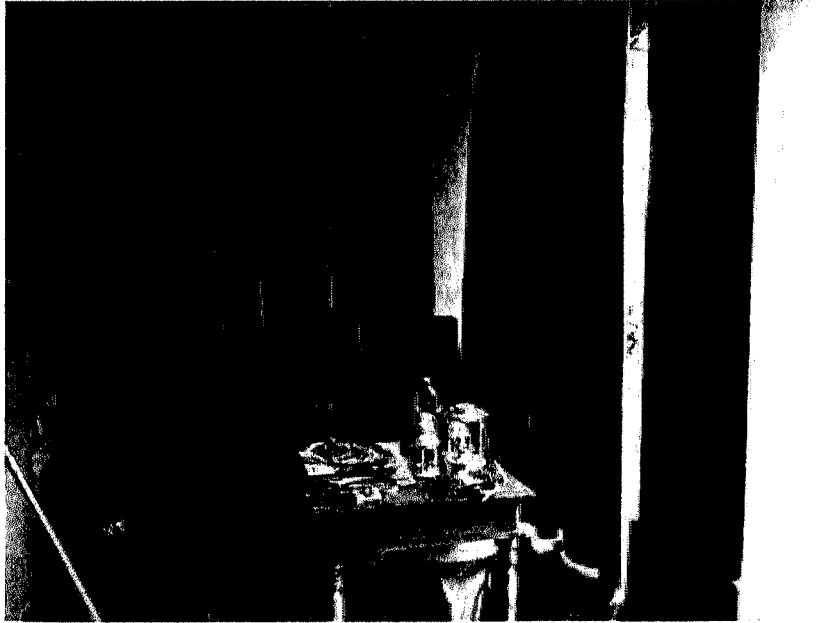


salone principale



particolare camino salone principale



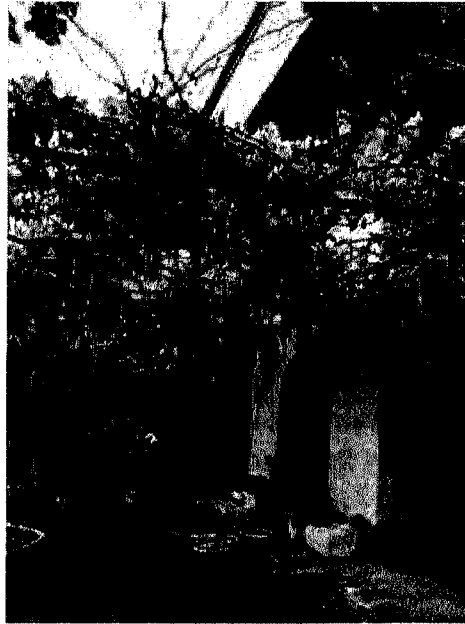


loggia esterna



terrazza esterna

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



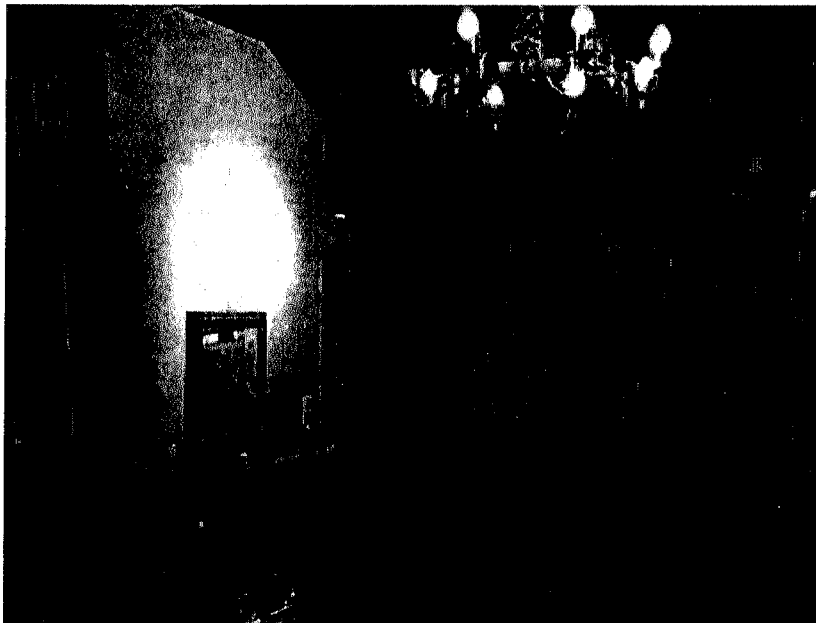
terrazza esterna



vista della loggia dalla terrazza esterna

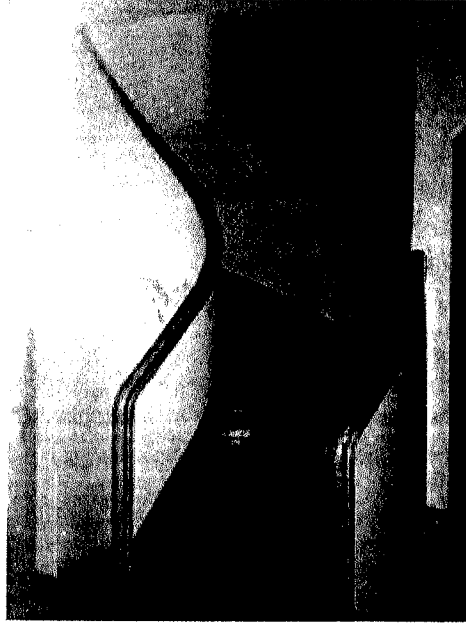


studio



studio

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria

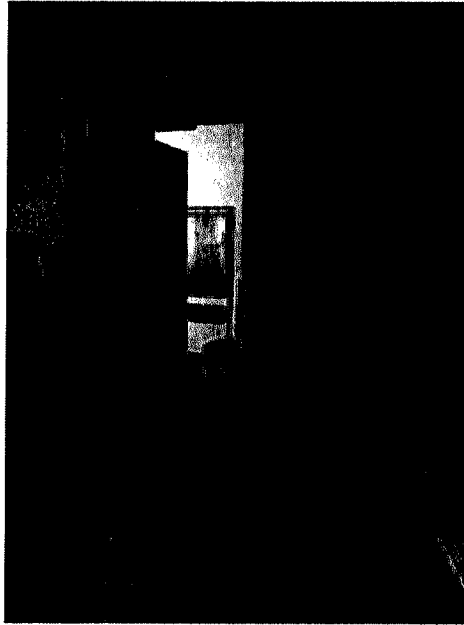


scala di accesso al piano primo

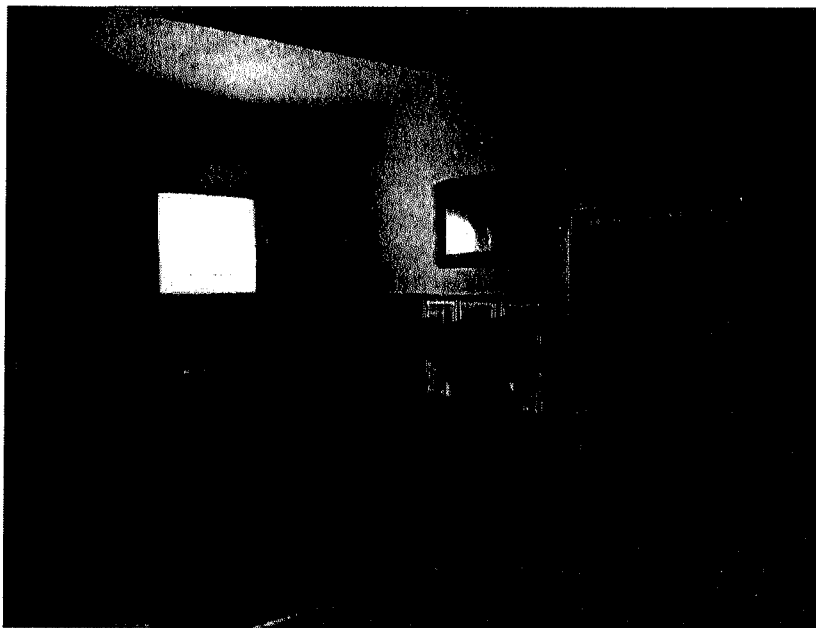


scala di accesso al piano primo

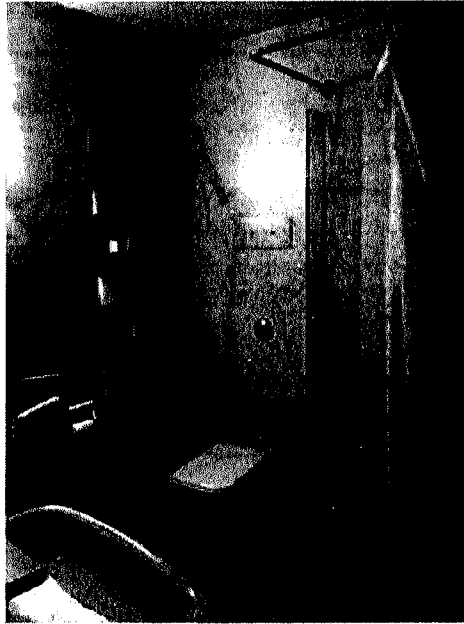
Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



disimpegno



camera



bagno accessorio alla camera

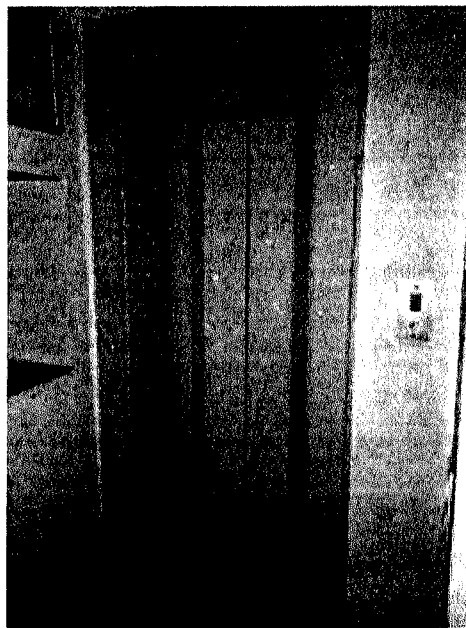


disimpegno

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



disimpegno



ascensore

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



disimpegno



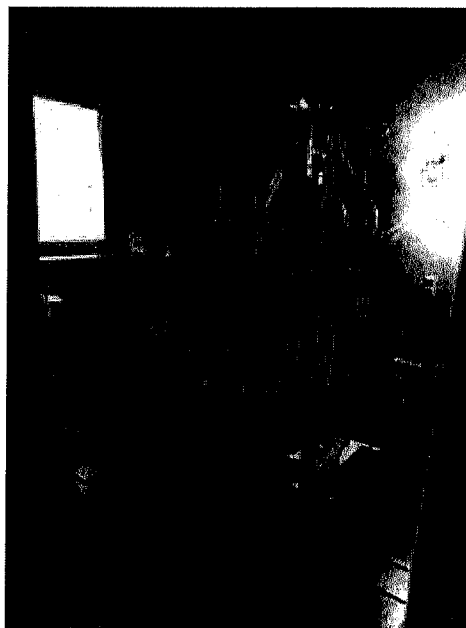
camera

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria

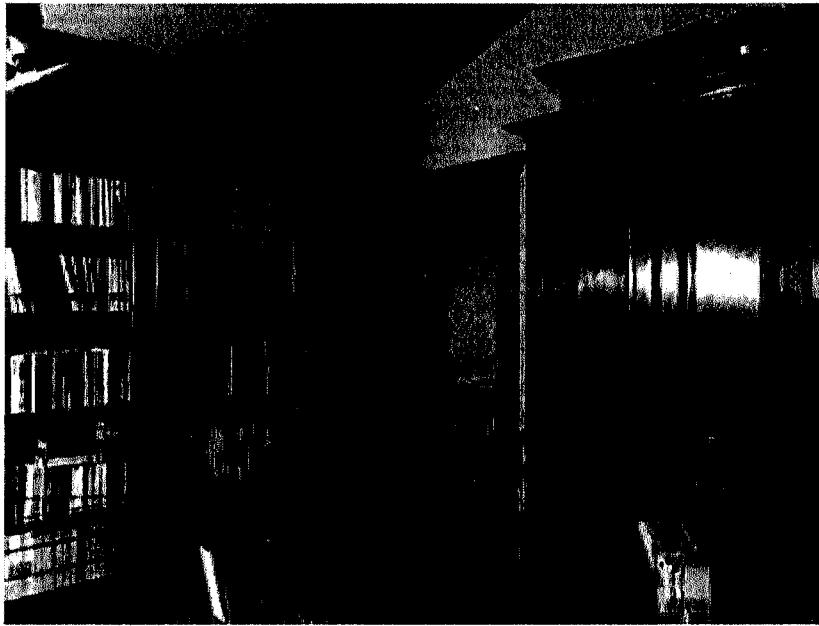




bagno



camera



camera



camera

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



camera

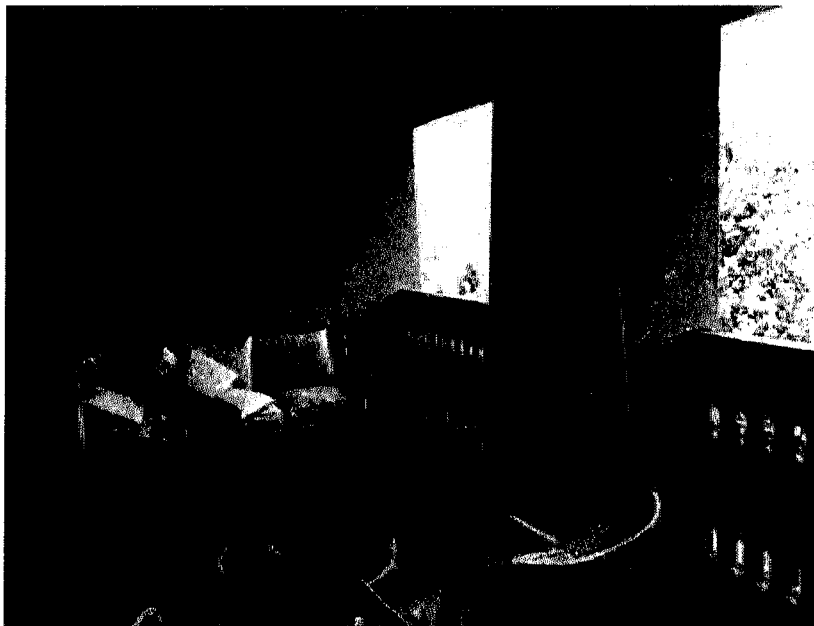


cabina armadio

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



Bagno

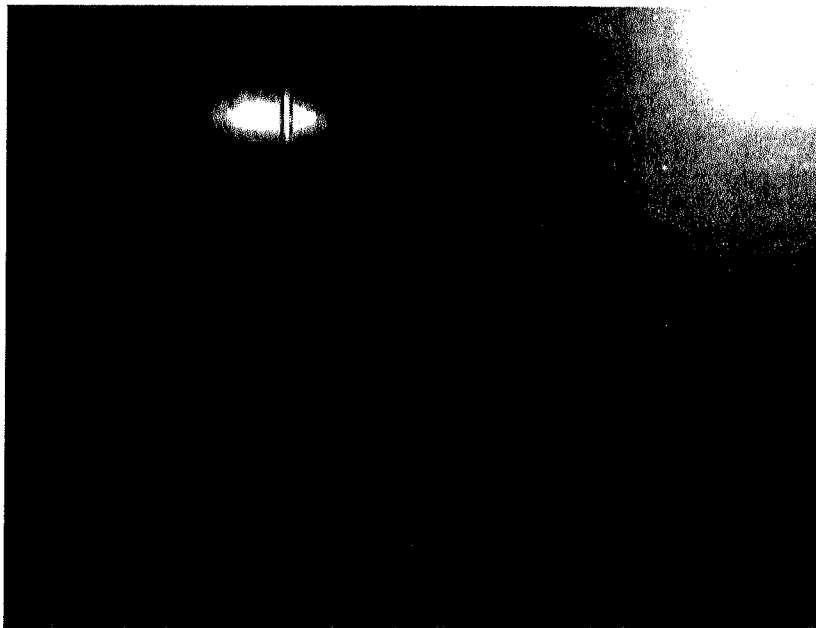


loggia al primo piano

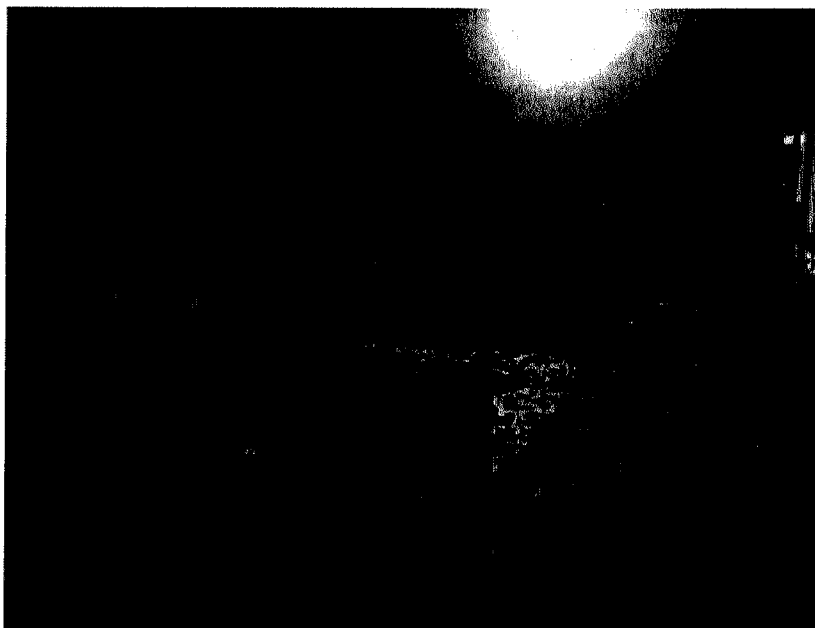
Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



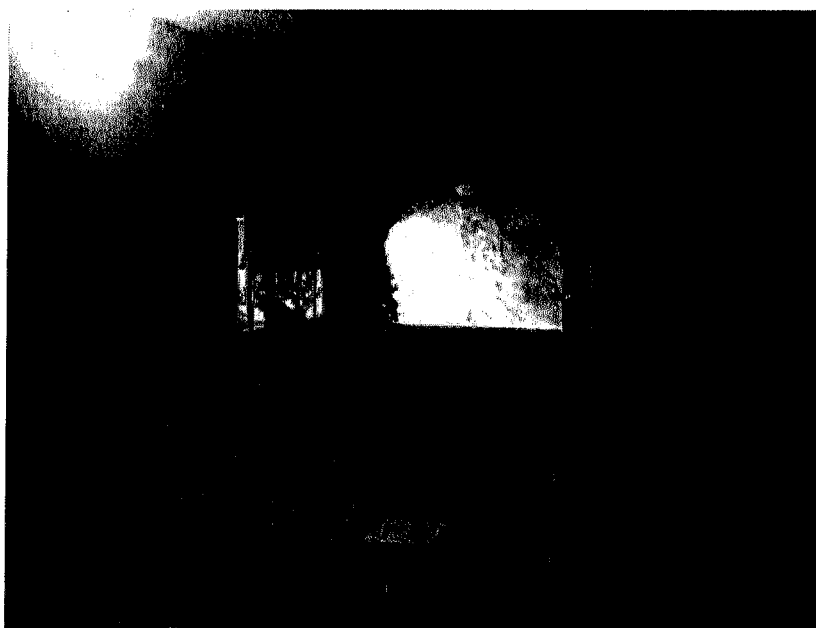
veduta dalla loggia al primo piano



disimpegno



camera

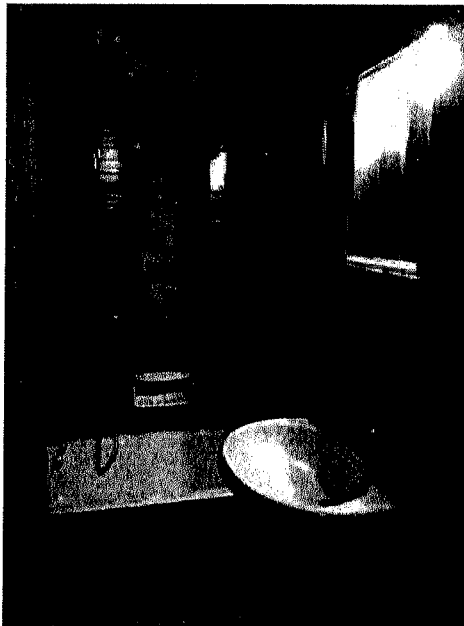


camera

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



disimpegno

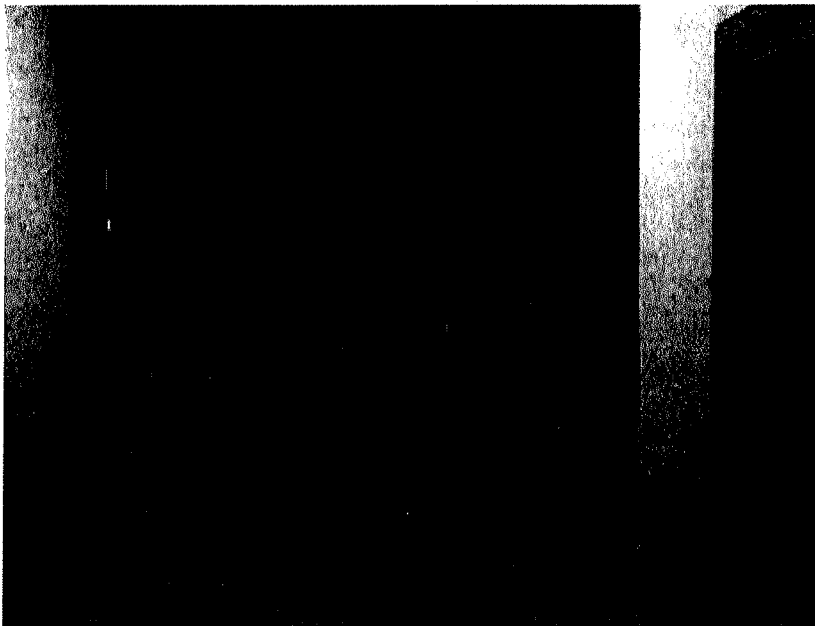


bagno

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



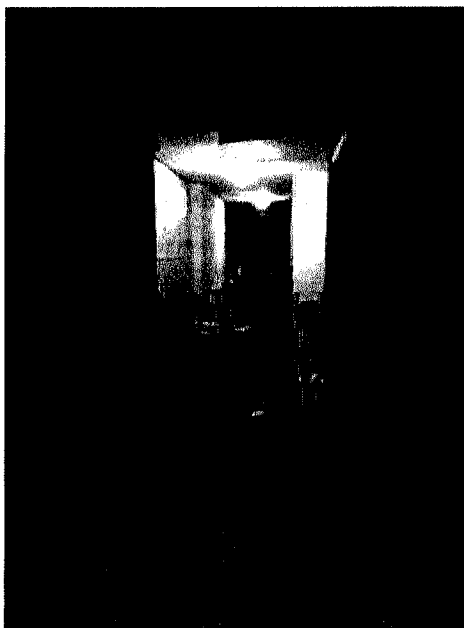
scala di accesso al primo interrato



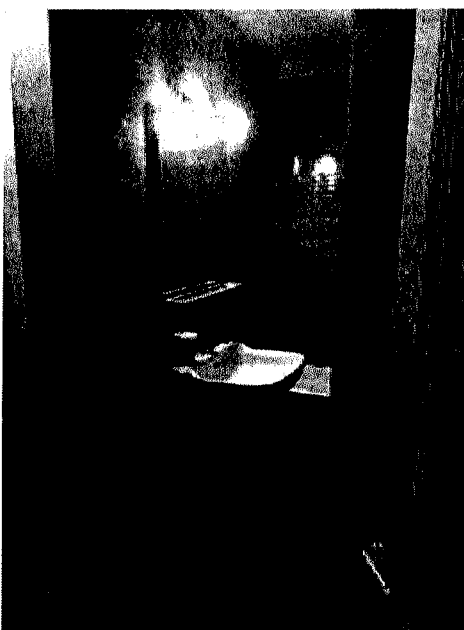
scala di accesso al primo interrato

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria





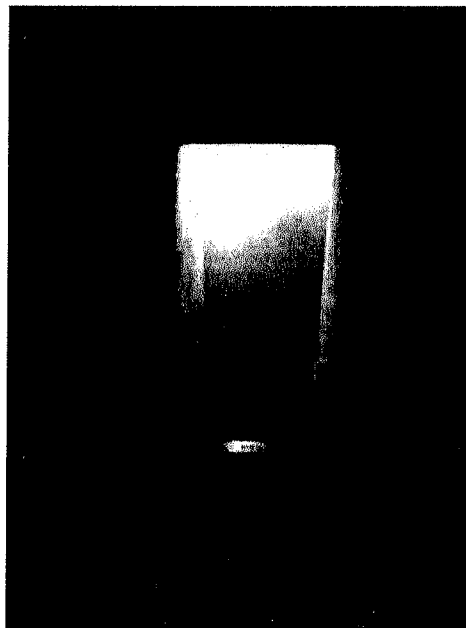
disimpegno piano interrato



bagno



locale al piano interrato



scala di accesso a secondo interrato

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



locale al secondo interrato



locale al secondo interrato

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria

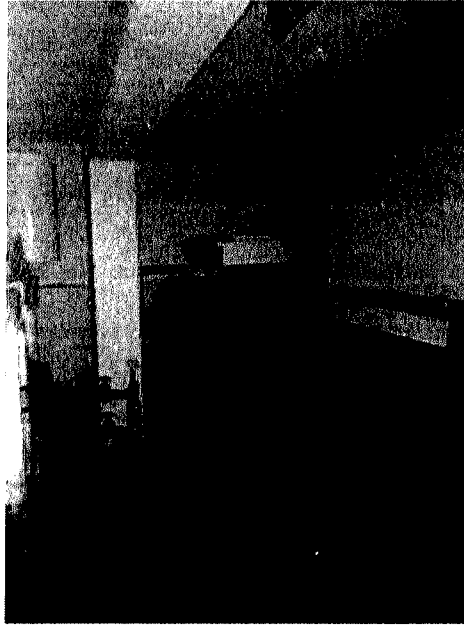


accesso esterno al locale impianti

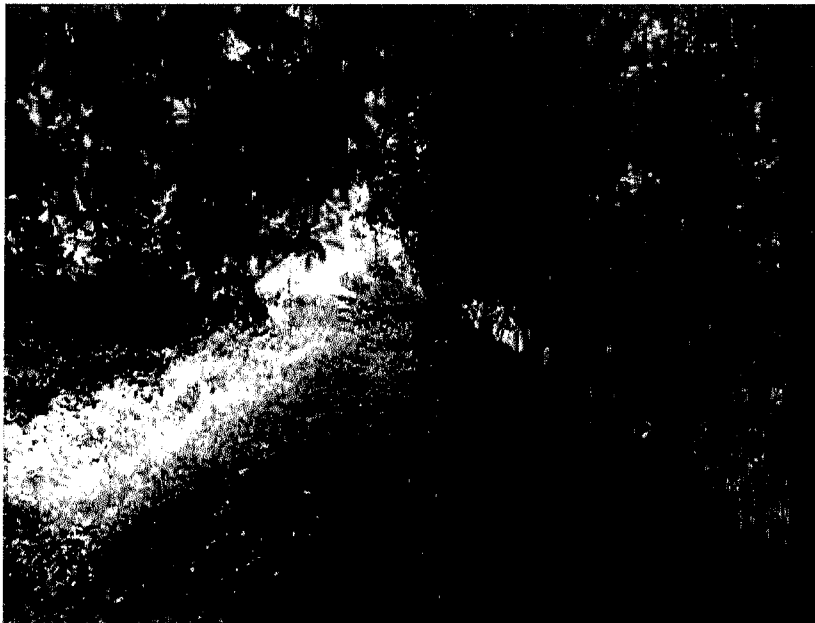


locale impianti

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



locale impianti



giardino

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



giardino



viale di accesso all'abitazione

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria



giardino



giardino

Giudice Dott. Panzeri Giovanni  
Perito: arch. Eduardo Santamaria

**LOTTO 1**

**Allegato N.2**

*Estratto mappa catastale – mapp. 836 – 61-62-66*

Lotto 1 – Unità immobiliare in Bergamo (BG), via Torni n.11