

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Popolare di Bergamo S.p.a.**  
contro



N. Gen. Rep. 000671/13

Giudice Dr. **Giovanna Golinelli**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Valeria Maffioletti*  
*Iscritto all'Albo della provincia di Bergamo al N. 1829*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al N. 369*  
*C.F. MFFVLR74T51A794X - P.Iva 02959170164*  
*con studio in Bergamo (Bergamo) via XXIV Maggio n. 37*  
*telefono: 035 19 90 34 39*  
*cellulare: 338 27 48 478*  
*fax: 035 19 90 34 39*  
*email: arch.maffioletti@gmail.com*

---

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



**Beni in Treviolo (Bergamo) Via del Cerlone 8/10, via degli Assini  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di serre per azienda floricola specializzata con annessi uffici, servizi e spogliatoi, magazzini, depositi, area vendita al dettaglio sito in Treviolo (Bergamo) Via del Cerlone 8/10, via degli Assini.

Si tratta di una azienda florovivaistica realizzata su un terreno agricolo di circa 9.790 mq di cui circa 5.100 mq coperti ad uso serre per floricoltura intensiva con annessi servizi, spogliatoi, magazzini/depositi, uffici e zona di vendita al dettaglio: i beni sopra citati occupano quasi interamente il piano terra degli immobili ad esclusione della porzione destinata a scala di proprietà privata per l'accesso all'appartamento dell'imprenditore agricolo realizzato sopra il deposito. La restante area esterna, interamente pavimentata e pari a 4.690 mq, è destinata a percorsi, piazzale e parcheggio per il pubblico. L'accessibilità alla proprietà avviene direttamente da via Cerlone attraverso accesso carrale controllato con cancello carrale scorrevole.

In base alle caratteristiche tipologiche e costruttive, è possibile suddividere l'attività florovivaistica nelle seguenti tipologie:

**SERRE**

Tutte le serre sono realizzate con struttura in acciaio infissa su cordolo in calcestruzzo perimetrale posto lungo le chiusure in ferro e vetro, mentre la struttura intermedia che delimita le campate delle serre è direttamente infissa a terra; tutte le serre sono pavimentate con battuto di cemento a quadri regolari con giunti di posa. Sono tutte dotate di impianto elettrico a vista, di impianto di illuminazione e di sistema di raccolta dell'acqua utilizzata per bagnare le varie tipologie di piante e fiori. Tutte le serre sono dotate di sistemi di oscuramento sulle chiusure perimetrali e sulle coperture.

La superficie complessivamente destinata a serre è di circa 4.475 mq al lordo degli uffici, dei servizi e della zona di vendita al dettaglio. L'altezza interna delle serre è di circa 4,20 metri.

L'accesso alle serre avviene direttamente dal piazzale di proprietà al quale si accede da via del Cerlone.

Complessivamente si contano 10 serre (15 campate in tutto), che, sulla base delle diverse tipologie impiantistiche che le caratterizzano, sono così divisibili:

**1 - serre riscaldate con copertura a falda, struttura in elevazione e di copertura in ferro e vetro**

Si tratta della serra centrale, divisa in 3 campate, coperte ciascuna da 3 elementi a falda; in corrispondenza della prima campata si trova l'ingresso coperto del pubblico alla attività floricola. L'ingresso è stato chiuso con serramenti in ferro e vetro ed è stata realizzata una porta automatica: la bussola così realizzata non è autorizzata. Tale difformità, che risulta non sanabile, sarà oggetto di demolizione entro 120 giorni dal decreto di trasferimento del bene, al fine di riportare i luoghi allo stato autorizzato: il costo di tale demolizione è stato decurtato dal prezzo di stima.

Alla stessa tipologia di serre appartengono le due serre poste a ridosso del deposito/magazzino: esse si sviluppano lungo l'intera parete nord/est del fabbricato. Si tratta di un'unica campata con la copertura divisa in tre elementi a doppia falda.

La superficie complessiva esclusivamente destinata a serre è di circa 1330 mq, comprensivi del piccolo gruppo bagni destinato al pubblico posto nella terza campata, a nord.

**1a - Uffici**

All'interno delle serre addossate al deposito/magazzino si trovano un paio di uffici a servizio dell'attività florovivaistica, della superficie complessiva di circa 45 mq, realizzati con struttura prefabbricata e prisme di tamponamento.



### **1b - Vendita al dettaglio**

In corrispondenza dell'ingresso/uscita del pubblico dalle serre, una piccola area di circa 120 mq è destinata alla vendita al dettaglio dei prodotti dell'attività florovivaistica. Pur essendo catastalmente classificata come area commerciale, è parte integrante della serra e non presenta divisioni interne o caratteristiche tipologico/materiche differenti rispetto alla serra stessa.

Procedendo verso est, si sviluppa un'unica grande serra composta da quattro campate a tunnel. All'interno della stessa è possibile individuare due ulteriori tipologie di serra.

### **2 - serre a tunnel riscaldate con struttura di elevazione in vetro e copertura in doppio telo di polietilene**

Si tratta della porzione centrale posta tra la serra con le coperture a doppia falda e le due ultime campate a tunnel. La loro superficie lorda è pari a circa 605 mq.

**3 - serre a tunnel aperte con sola rete ombreggiante antigrandine in copertura**  
Procedendo verso est, si tratta delle ultime due serre fronte strada, con parapetto di chiusura perimetrale, completamente aperte dal parapetto in su, struttura di copertura in ferro con soprastante rete ombreggiante antigrandine. Le serre sono accessibili sia dalle serre confinanti sia dall'esterno attraverso porte scorrevoli in ferro e vetro poste lungo il lato nord-est della proprietà. La loro superficie lorda è pari a circa 605 mq.

La parte posteriore della proprietà, lato nord-ovest, è caratterizzata dalla formazione di serre a campata unica a tunnel poste trasversalmente rispetto a tutte le altre serre. Per le loro particolari caratteristiche vanno a costituire una ulteriore tipologia di serre così identificabile:

### **4 - serre a tunnel con struttura in elevazione in vetro, copertura con doppio strato di polietilene, impianto di riscaldamento, impianto di raffrescamento (cooling system) e predisposizione per impianto di subirrigazione**

Si tratta di 6 serre, divise planimetricamente in due parti (tre serre per ciascuna parte) attraverso un passaggio scoperto. Le serre sono accessibili internamente dalle serre fronte strada o esternamente dal lato nord-ovest della proprietà, con porte scorrevoli poste lungo il lato lungo delle serre. La loro superficie complessiva è pari a circa 1770 mq.

### **DEPOSITO/MAGAZZINO**

Nella porzione sud-ovest della proprietà, verso via degli Assini, si sviluppa il corpo di fabbrica destinato a deposito/magazzino con annessi bagni e spogliatoi: per le sue caratteristiche costruttive è assimilabile ad un capannone industriale ed è nettamente distinguibile dagli altri immobili presenti sull'area perchè realizzato con struttura in c.a. e prisme di tamponamento

L'accesso, posto sul fronte sud-est del fabbricato, è costituito da un doppio portone sezionale posto direttamente sul piazzale interno alla proprietà. Il fabbricato è internamente così distribuito: la parte frontale, per circa la metà della superficie complessiva, non presenta alcuna divisione a meno della porzione destinata a ripostiglio. Il blocco servizi e spogliatoi, realizzato con prisme di tamponamento, divide la parte anteriore open space dalla parte posteriore del fabbricato, caratterizzata invece dalla suddivisione in più spazi, destinati al ricovero dei diversi attrezzi, imballaggi, carrelli, ecc. funzionali all'attività florovivaistica, nonché alla collocazione dei locali tecnici.

Complessivamente il deposito/magazzino occupa una superficie lorda di circa 590 mq ad esclusione del gruppo servizi e spogliatoi che consta di una superficie lorda di circa 35 mq.

Sul lato sud-ovest del fabbricato, la banchina realizzata a confine con via degli Assini è stata coperta e parzialmente chiusa con serramenti in ferro e policarbonato: tale intervento non autorizzato e realizzato in difformità non risulta sanabile e pertanto sarà oggetto di demolizione entro 120 giorni dal decreto di trasferimento del bene, al fine di riportare i luoghi allo stato autorizzato; il costo di tale demolizione è stato decurtato dal prezzo di stima.



Identificato in catasto:

- fabbricati: partita - intestata a [REDACTED] proprietà per 1/1 foglio 3 mappale 262 subalterno 701, categoria D/10, posto al piano T, - rendita: Euro 24.507,80, - registrata all'UTE con la scheda n BG0335773 del 09/10/2008  
Coerenze: - confini del fabbricato da nord in senso orario: mapp. 262 sub. 1
- fabbricati: partita - intestata a Tutti i colori del verde s.s. [REDACTED] proprietà per 1/1 foglio 3 mappale 262 subalterno 3, categoria D/8, posto al piano T, - rendita: Euro 371,85, - registrata all'UTE con la scheda 434006 del 06/12/2001  
Coerenze: - confini dell'area di vendita da nord in senso orario: mapp. 262 sub. 701, mapp. 262 sub. 1.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Treviolo (Bergamo) Via del Cerlone 8/10.

Composto da un appartamento ad uso esclusivo dell'imprenditore agricolo, legato e vincolato all'attività florovivaistica, posto sopra il deposito/magazzino dove si svolge l'attività; l'appartamento, al lordo del terrazzo, sviluppa una superficie di circa 156 mq.

E' costituito da una zona giorno composta da ingresso, cucina, soggiorno/sala da pranzo ed una zona notte composta da disimpegno, camera da letto con bagno privato, ampia camera suddivisa in due ambienti separati (cameretta e studio) attraverso un armadio e altro bagno. Tutte le quattro facciate dell'unità immobiliare affacciano sulla copertura praticabile del sottostante deposito, parzialmente adibita a terrazza sul fronte principale dell'appartamento, posto a sud/est; la terrazza ha una superficie di circa 28 mq: vi si accede direttamente dal soggiorno attraverso due porte-finestre.

L'appartamento è accessibile dal vano scale ad uso esclusivo posto sul lato sud-ovest del magazzino, all'interno dell'involuppo dello stesso.

Esternamente all'appartamento, a chiudere l'angolo sud dello stesso, è stato realizzato un piccolo locale tecnico/ripostiglio all'interno del quale è stata collocata la caldaia: tale intervento è stato realizzato in difformità rispetto a quanto autorizzato nelle pratiche edilizie e non è sanabile. Sarà pertanto oggetto di demolizione entro 120 giorni dal decreto di trasferimento del bene, al fine di riportare i luoghi allo stato autorizzato; il costo di tale demolizione è stato decurtato dal prezzo di stima.

Identificato al catasto fabbricati: partita - intestata a [REDACTED] proprietà per 1/1 foglio 3 mappale 262 subalterno 702, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 168, composto da vani 6 vani, posto al piano T-1, - rendita: 526,79, - registrata all'UTE con la scheda BG0090076 del 23/04/2015

Coerenze: - confini dell'abitazione da nord in senso orario: copertura non praticabile, terrazza di pertinenza

**C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Treviolo (Bergamo) via degli Assini.

Composto da un appartamento ad uso esclusivo dell'imprenditore agricolo, legato e vincolato all'attività agricola florovivaistica di cui al mappale 262.

L'appartamento è frutto del sopralzo dell'originario magazzino destinato ora a centrale termica dell'azienda florovivaistica posta al mappale 262; l'appartamento, al lordo dei balconi, ha una superficie di circa 128 mq ed è costituito da una zona giorno composta da cucina e soggiorno/sala da pranzo ed una zona notte composta da disimpegno che distribuisce una camera da letto con cabina armadio e bagno privato, un bagno e una camera. L'appartamento è interamente circondato da un balcone della superficie complessiva di circa 65 mq, al quale si accede dalla sala.



Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]  
foglio 3 mappale 1009 subalterno 703, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 152,  
composto da vani 6 vani, posto al piano 1, - rendita: 433,82, - registrata all'UTE con la  
scheda 156188 del 05.12.2000  
Coerenze: - confini dell'abitazione da nord in senso orario: prospetto su cortile di  
proprietà privata di cui al mappale 1009 sub 704.

- D.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di centrale termica con cortile privato sito in Treviolo  
(Bergamo) via degli Assini.  
Composto da centrale termica con servizio igienico e giardino privato posta al piano terra:  
la centrale termica ha una superficie di circa 135 mq, al lordo del bagnetto di pertinenza;  
il cortile/deposito attrezzi dal quale è circondata sui quattro lati, ha una superficie di circa  
685 mq. La centrale termica è un unico ambiente caratterizzato dalla presenza di tutta  
l'impiantistica meccanica necessaria al funzionamento delle serre poste sul mappale 262.  
Dalla centrale termica, attraversando via degli Assini, le tubazioni servono gli immobili  
posti sul mappale 262, ad esclusione dell'appartamento che è autonomo.  
La scala comune serve un piccolo ripostiglio/cantina posto al piano seminterrato, della  
superficie lorda di circa 5 mq.  
L'accessibilità alla centrale termica avviene direttamente dal cortile privato attraverso  
portone industriale scorrevole.  
L'accessibilità all'area avviene direttamente da via degli Assini con cancello a doppia  
anta battente.  
Sul cortile privato ad uso esclusivo sono stati realizzati spazi per il deposito attrezzi e i  
serbatoi del gasolio.  
Il lato nord ed il lato est dell'immobile sono coperti da tettoia: la tettoia posta sul lato est,  
pur essendo stata oggetto di concessione in sanatoria nel 1991, non compare nelle  
pratiche successive e non è accatastata: la stessa è pertanto realizzata in difformità ai più  
recenti titoli abilitativi e non è sanabile. Sarà pertanto oggetto di demolizione entro 120  
giorni dal decreto di trasferimento del bene, al fine di riportare i luoghi allo stato  
autorizzato; il costo di tale demolizione è stato decurtato dal prezzo di stima.  
Identificato al catasto fabbricati: partita [REDACTED] intestata a [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1/1 foglio 3 mappale 1009  
subalterno 704, categoria D/10, posto al piano T, - rendita: Euro 2.406,40, - registrata  
all'UTE con la scheda BG0286140 del 04/09/2008  
Coerenze: - confini dell'area da nord in senso orario: fosso irriguo, via degli Assini, mapp.  
1009 sub 705, mapp. 573;  
Note: Si precisa che il mappale è costituito dal fabbricato destinato a centrale termica con  
cortile/deposito attrezzi di proprietà esclusiva.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista residenziale - agricola - produttiva  
(normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: centro commerciale (buono), spazi verdi (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e  
secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale - agricola - produttiva

## 3. STATO DI POSSESSO:

[REDACTED] proprietario di tutti gli immobili oggetto della  
presente stima, occupa tutti gli immobili ad esclusione dell'appartamento catastalmente  
identificato al mappale 262 sub 702, occupato da [REDACTED] (uno dei titolari) con il  
proprio nucleo familiare e dell'appartamento catastalmente identificato al mappale 1009 sub  
703, occupato senza alcun titolo da [REDACTED] (genitori dei  
titolari).

Giudice Dr. Giovanna Golinelli  
Perito: Arch. Valeria Maffioletti



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di Asservimento a favore del mappale 262 foglio 3 nel comune di Treviolo (BG) per una superficie di circa 9.790 con atto in data 17/06/1989 ai nn. 16.756/12.238.

Si precisa che al rilascio della concessione edilizia relativa all'intervento di soprizzo per la formazione dell'appartamento di cui al mappale 1009 sub 703, la stessa veniva concessa ferma restando l'efficacia e la validità dell'atto di vincolo redatto per l'intervento originario.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo agrario a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. CON SEDE IN BERGAMO**, contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma di dott. Jean-Pierre Farhat, notaio in data 31/05/2002 ai nn.

139.856/34.673 iscritto a Bergamo in data 05/06/2002 ai nn. 24.218/6.282

importo ipoteca: Euro 1.356.000,00

importo capitale: Euro 904.000,00

Ipoteca volontaria a carico degli originari mappali 262 sub 2 (successivamente soppresso dando origine ai sub 701 e 702), 262 sub 3, 572 (non oggetto di pignoramento), 1009 sub 701, 1009 sub 702 (successivamente soppresso dando origine ai sub 704 e sub 705, con sub 705 venduto e non oggetto di pignoramento), 1009 sub 703.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **CREDITO BERGAMASCO S.P.A. CON SEDE IN BERGAMO**, contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma di dott. Jean-Pierre Farhat, notaio in data 31/05/2002 ai nn.

139.855/34.672 iscritto a Bergamo in data 05/06/2002 ai nn. 24.218/6.281

importo ipoteca: Euro 1.808.000,00

importo capitale: Euro 904.000,00

Ipoteca volontaria a carico degli originari mappali 262 sub 2 (successivamente soppresso dando origine ai sub 701 e 702), 262 sub 3, 572 (non oggetto di pignoramento), 1009 sub 701, 1009 sub 704 (originato dalla soppressione del precedente sub 702), 1009 sub 703.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. CON SEDE IN BERGAMO**, con [REDACTED]

[REDACTED], a firma di dott. Jean-Pierre Farhat, notaio in data 09/03/2005 ai nn. 153.212/42.370 iscritto a Bergamo in data 10/03/2005 ai nn. 12.379/3.226

importo ipoteca: Euro 307.500,00

Ipoteca volontaria a carico degli originari mappali 262 sub 2 (successivamente soppresso dando origine ai sub 701 e 702), 262 sub 3, 572 (non oggetto di pignoramento), 1009 sub 701, 1009 sub 702 (successivamente soppresso dando origine ai sub 704 e sub 705, con sub 705 venduto e non oggetto di pignoramento), 1009 sub 703.



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **CREDITO BERGAMASCO S.P.A., CON SEDE IN BERGAMO,** contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di dott. Jean-Pierre Parnat, notaio in data 03/03/2005 al nn. 155.211/42.369 iscritto a Bergamo in data 10/03/2005 ai nn. 12.379/3.225  
importo ipoteca: Euro 500.000,00

Ipoteca volontaria a carico degli originari mappali 262 sub 2 (successivamente soppresso dando origine ai sub 701 e 702), 262 sub 3, 572 (non oggetto di pignoramento), 1009 sub 701, 1009 sub 704 (originato dalla soppressione del precedente sub 702), 1009 sub 703.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da iscrizione a ruolo a favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A.,** contro [REDACTED]

[REDACTED] con atto in data 27/02/2009 ai nn. 10.616/1.819  
importo ipoteca: Euro 41.151,86

Gravante sul solo mappale 262 sub 3.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da iscrizione a ruolo a favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A.,** contro [REDACTED]

[REDACTED] con atto in data 15/09/2010 ai nn. 48.390/9.449  
importo ipoteca: Euro 31.766,96

Gravante sul solo mappale 262 sub 3.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.a., con sede in Bergamo, contro [REDACTED]

[REDACTED] firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 21/03/2013 ai nn. 3649/2013 trascritto a Bergamo in data 17/06/2013 ai nn. 24722/16919.

Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di € 952.095,93, oltre agli interessi moratori maturati e maturandi dall'1.04.2012 al tasso legale protempore vigente sino al giorno dell'effettivo pagamento ed alle spese dell'atto di precetto.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale sono emerse alcune difformità rispetto allo stato di fatto dei beni.

In particolare:

1- nell'appartamento posto al piano primo, mappale 262 sub 702, è stata realizzata una differente distribuzione interna, è stata chiusa una finestra sulla sala e ne è stata aperta una sulla cucina, gli ambienti destinati ad uffici sono diventati camere da letto ed è stato realizzato esternamente un ripostiglio/locale caldaia. Le opere sono regolarizzabili a meno del ripostiglio/locale caldaia che va pertanto demolito.

- Costi tecnici stimati per regolarizzazione opere di cui al mappale 262 sub 702: € 1.000,00

- Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

- Stima demolizione ripostiglio esterno mappale 262 sub 702: € 480,00

2 - l'ingresso delle serre, identificato al mappale 262 sub 1, è stato chiuso con serramenti in ferro e vetro: tale opera non è regolarizzabile e pertanto va demolita;

- Stima demolizione serramento su ingresso mappale 262 sub 1: € 1.520,00



3 - la banchina di carico e scarico posta sul lato nord-ovest della proprietà, a confine con via degli Assini, catastalmente insistente sul mappale 262 sub 1, è stata coperta e chiusa con serramenti in ferro e vetro: tale opera non è regolarizzabile e pertanto va demolita;

- Stima demolizione struttura su banchina mappale 262 sub 1: € 6.000,00

4 - e' stata realizzata una tettoia sul confine ovest della proprietà catastalmente identificata al mappale 1009 sub 704: tale intervento non è regolarizzabile e la tettoia va pertanto demolita.

- Stima demolizione tettoia in eternit mappale 1009 sub 704: € 5.900,00

**Oneri totali: € 15.900,00**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Dall'esame dei documenti catastali è risultato che la documentazione agli atti non risulta aggiornata allo stato di fatto dei beni oggetto della presente procedura.

In particolare:

1- nell'appartamento posto al piano primo, mappale 262 sub 702, è stata realizzata una differente distribuzione interna, è stata chiusa una finestra sulla sala e ne è stata aperta una sulla cucina, gli ambienti destinati ad uffici sono diventati camere da letto ed è stato realizzato esternamente un ripostiglio/locale caldaia, quest'ultimo non sanabile.

Le difformità sanabili sono regolarizzabili mediante Denuncia di variazione catastale. Al fine di identificare correttamente gli immobili per l'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, la denuncia di variazione catastale cui sopra, come previsto dal punto 6) del mandato conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice, è già stata effettuata, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo, a cura dello scrivente Esperto Estimatore con Dichiarazione n. BG0090076 in data 23/04/2015.

2 - l'ingresso delle serre, identificato al mappale 262 sub 1, è stato chiuso con serramenti in ferro e vetro: tale opera non è regolarizzabile e pertanto non è possibile procedere con Denuncia di variazione catastale.

3 - la banchina di carico e scarico posta sul lato nord-ovest della proprietà, a confine con via degli Assini, catastalmente insistente sul mappale 262 sub 1, è stata coperta e chiusa con serramenti in ferro e vetro: tale opera non è regolarizzabile e pertanto non è possibile procedere con Denuncia di variazione catastale.

4 - e' stata realizzata una tettoia sul confine ovest della proprietà catastalmente identificata al mappale 1009 sub 704: tale intervento non è regolarizzabile e pertanto non è possibile procedere con Denuncia di variazione catastale.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Giudice Dr. Giovanna Golinelli  
Perito: Arch. Valeria Maffioletti





Ulteriori avvertenze: Le serre per azienda floricola specializzata con annessi uffici, magazzini, depositi, area vendita al dettaglio di cui ai mappali 262 sub. 701 e 262 sub. 3, ai sensi dell'art. 3.2 comma b del D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008, non sono soggette agli obblighi di dotazione e allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica.

L'appartamento di cui al mappale 262 sub 702 è risultato sprovvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica e pertanto lo stesso, come indicato al punto 7) del mandato conferito dall'ill.mo Sig. Giudice, è stata predisposto a cura della scrivente Esperta Estimatrice, avvalendosi di tecnico abilitato.

L'Attestato di Certificazione Energetica è stato registrato in data 16/02/2015 con il Codice Identificativo n. 16220 - 000022/15, che si allega.

La classe energetica relativa alla climatizzazione invernale è risultata di tipo F.

L'appartamento di cui al mappale 1009 sub 703 è risultato sprovvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica e pertanto lo stesso, come indicato al punto 7) del mandato conferito dall'ill.mo Sig. Giudice, è stata predisposto a cura della scrivente Esperta Estimatrice, avvalendosi di tecnico abilitato.

L'Attestato di Certificazione Energetica è stato registrato in data 20/01/2015 con il Codice Identificativo n. 16220 - 000009/15, che si allega.

La classe energetica relativa alla climatizzazione invernale è risultata di tipo G.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]  
proprietario dal 18/07/2006 ad oggi in forza di atto di costituzione di società semplice a firma di dott.ssa Adele Cesaro, notaio in data 18/07/2006 ai nn. 51 trascritto a Bergamo in data 07/08/2006 ai nn. 53.056/31.430. Si precisa che con atto di rogito del notaio Giovanni Vacirca in data 29 ottobre 2009 n. 127.910/45.612 di repertorio, trascritto a Bergamo in data 4 novembre 2009 ai numeri 72.535/45.638, la società [REDACTED] è ceduto alla società [REDACTED].

[REDACTED] tra altri, anche il mappale 1009 sub. 705 originato, insieme al mappale 1009 sub. 704, dalla soppressione dell'originario mappale 1009 sub. 702. Il mappale 1009 sub. 705 non è parte del presente procedimento.

### 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietà 1/1 da data antecedente il ventennio al 18/07/2006 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Giambattista Volpi, notaio in data 30/12/1986 ai nn. 43159, trascritto a Bergamo in data 10/01/1987 ai nn. 941/710. L'atto si riferisce all'acquisto del mappale 262.

[REDACTED] proprietà 5/6 da data antecedente il ventennio al 18/07/2006 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Giambattista Volpi, notaio in data 15/10/1987 ai nn. 44.166 trascritto a Bergamo in data 12/11/1987 ai nn. 29.801/19.721. L'atto si riferisce all'acquisto parziale dell'attuale mappale 1009.

[REDACTED] proprietà 1/6 da data antecedente il ventennio al 18/07/2006 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bergamo in data 03/12/1986 ai nn. 1.579 volume 1986 trascritto a Bergamo in data 01/12/1987 ai nn. 31.914/21.256. Si riferisce alla successione in morte di [REDACTED] nella quota indivisa di 1/6 dell'attuale mappale 1009.



[REDACTED] proprietà  
 171, proprietario dal 18/07/2006 al 18/07/2006 in forza di atto di donazione a firma di  
 dott.ssa Adele Cesaro, notaio in data 18/07/2006 ai nn. 50/48 trascritto a Bergamo  
 in data 01/08/2006 ai nn. 50.701/29.885.  
 L'atto si riferisce all'acquisto di entrambi i mappali (mappale 262 e mappale 1009)

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 1 - Concessione gratuita per opere edilizie** per lavori di recinzione di terreno di  
 proprietà intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia rilasciata in data 02/06/1978- n.  
 prot. 1375, n. 94 Registro Costruzioni.  
 La pratica edilizia si riferisce al solo mappale 1009.

**P.E. n. 2 - Concessione gratuita per opere edilizie** per lavori di costruzione di serre per la  
 coltivazione di piante e fiori con annesso magazzino intestata a [REDACTED]  
 Concessione Edilizia rilasciata in data 02/02/1979- n. prot. 109, n. 25 Registro Costruzioni.  
 La pratica edilizia si riferisce al solo mappale 1009.

**P.E. n. 3 - Concessione Edilizia** per lavori di varianti interne ed esterne al deposito attrezzi  
 agricoli: Variante alla C.E. n° 109/79 intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia  
 rilasciata in data 28/05/1980- n. prot. 956.  
 La pratica si riferisce al solo mappale 1009.

**P.E. n. 4 - Concessione Edilizia** per lavori di recinzione area agricola da adibire a colture  
 speciali intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia rilasciata in data 13/06/1987- n.  
 prot. 1003, n. 47 Registro Costruzioni.  
 La pratica edilizia si riferisce al solo mappale 262.

**P.E. n. 5 - Concessione Edilizia** per lavori di costruzione di serre intestata a [REDACTED]  
 Concessione Edilizia rilasciata in data 01/03/1989- n. prot. 3878, n. 31 Registro  
 Costruzioni.  
 La pratica edilizia si riferisce al solo mappale 262.  
 Il rilascio della concessione è stato subordinato alla presentazione di atto d'obbligo redatto in  
 conformità alla L.R. 93/80.

**P.E. n. 6 - Concessione Edilizia gratuita in variante** per lavori di variante alla C.E. 31 del  
 01/03/1989 - costruzione di serre intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia  
 rilasciata in data 28/11/1990- n. prot. 90/176, n. 1990/2250 PRA, Arch. 87/007.  
 La pratica edilizia è riferita al solo mappale 262.

**P.E. n. 7 - Denuncia di inizio attività** per lavori di formazione di due accessi carrali intestata  
 a [REDACTED]. Denuncia Inizio Attività presentata in data 22/11/1996- n. prot.  
 1996/5412 rilasciata in data 10/12/1996- n. prot. 96/100.  
 La pratica edilizia si riferisce all'apertura degli accessi carrali su via degli Assini, sia dal  
 mappale 262 sia dal mappale 1009.

**P.E. n. 8 - Denuncia di inizio attività edilizia** per lavori di Variante a completamento della  
 C.E. 176 del 28/11/1990 intestata a [REDACTED] Denuncia  
 di inizio attività presentata in data 30/04/1999- n. prot. 3129.  
 La pratica edilizia è relativa al solo mappale 262.

**P.E. n. 9 - Concessione Edilizia gratuita** per lavori di costruzione serre per azienda floricola  
 specializzata intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia  
 rilasciata in data 07/06/1999- n. prot. 99/025, PRA 1999/1963, PR 87/007 l'agibilità è stata  
 rilasciata in data 19/01/2001- n. prot. 2000/021; PRA 2000/7396; PE 1987/007.  
 La pratica edilizia riguarda il solo mappale 262.  
 Il rilascio della concessione è stato subordinato alla precisazione dell'atto di vincolo già in  
 essere ai sensi della L.R. 93/80.

Giudice Dr. Giovanna Golinelli  
 Perito: Arch. Valeria Maffioletti



**P.E. n. 10 - Denuncia di inizio attività** per lavori di variante alla C.E. 99/025 del 07/06/1999 intestata a [REDACTED] Denuncia di inizio attività rilasciata in data 01/07/2000- n. prot. 2000/053  
L'agibilità è stata rilasciata in data 19/01/2001- n. prot. 2000/021.  
La pratica edilizia è relativa al solo mappale 262.

**P.E. n. 11 - Denuncia di inizio attività edilizia** per lavori di formazione abitazione e uffici per azienda agricola specializzata intestata a [REDACTED] Denuncia di inizio attività presentata in data 12/07/2001- n. prot. 5787 rilasciata in data 18/02/2002- n. prot. 2002/015  
La pratica edilizia è relativa al solo mappale 262.  
Nella documentazione agli atti presso gli Uffici Comunali di Treviolo non è stata trovata né domanda di agibilità né certificato di agibilità.

**P.E. n. 12 - Concessione in sanatoria** per lavori di abusiva realizzazione di opere concernenti formazione serre e modifiche esterne all'abitazione intestata a [REDACTED] Concessione/autorizzazione in sanatoria presentata in data 02/10/1990- n. prot. 1980/2850 rilasciata in data 12/11/1991- n. prot. CEC 91/154; Arch. 75/068.  
La pratica edilizia è relativa al mappale 1009 (e ad altro mappale non facente parte del presente procedimento) ed in particolare alle tettoie di copertura dei depositi posti sui lati nord ed ovest del cortile privato.  
Si precisa che la porzione di tettoia posta ad ovest, regolarmente autorizzata con la presente sanatoria, non viene rappresentata nelle successive pratiche edilizie né nella planimetria catastale.

**P.E. n. 13 - Concessione in sanatoria** per lavori di sopralzo fabbricato ad uso abitazione e uffici per azienda floricola specializzata intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 19/03/1999 rilasciata in data 10/08/1999- n. prot. C.E. 99/049; PE 87/007.  
La pratica edilizia è relativa al mappale 1009; si precisa che la stessa è concessa ferma restando l'efficacia e la validità dell'atto di vincolo redatto per l'intervento originario.

**P.E. n. 14 - Denuncia di inizio attività edilizia** per lavori di variante alla C.E. 99/049 del 10/08/1999: modifiche aperture, tavolati interni e ingresso intestata a [REDACTED] e [REDACTED] Denuncia di inizio attività presentata in data 16/06/2000- n. prot. 2000/5096 rilasciata in data 10/10/2000- n. prot. PE 1987/007; PRA 2000/5096; Assenso n° 2000/074.  
L'agibilità è stata rilasciata in data 20/03/2002- n. prot. Cert. n. 2002/007; PRA 2002/2271.  
La presente agibilità è relativa al fabbricato ad uso abitazione e uffici per azienda floricola specializzata di cui al mappale 1009 sub 703



**Descrizione serre per azienda floricola specializzata con annessi uffici, servizi e spogliatoi, magazzini/depositi, area vendita al dettaglio di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di serre per azienda floricola specializzata con annessi uffici, servizi e spogliatoi, magazzini, depositi, area vendita al dettaglio sito in Treviolo (Bergamo) Via del Cerlone 8/10, via degli Assini.

Si tratta di una azienda florovivaistica realizzata su un terreno agricolo di circa 9.790 mq di cui circa 5.100 mq coperti ad uso serre per floricoltura intensiva con annessi servizi, spogliatoi, magazzini/depositi, uffici e zona di vendita al dettaglio: i beni sopra citati occupano quasi interamente il piano terra degli immobili ad esclusione della porzione destinata a scala di proprietà privata per l'accesso all'appartamento dell'imprenditore agricolo realizzato sopra il deposito. L'accessibilità alla proprietà avviene direttamente da via Cerlone attraverso accesso carrale controllato con cancello carrale scorrevole.

In base alle caratteristiche tipologiche e costruttive, è possibile suddividere l'attività florovivaistica nelle seguenti tipologie:

**SERRE**

Tutte le serre sono realizzate con struttura in acciaio infissa su cordolo in calcestruzzo perimetrale posto lungo le chiusure in ferro e vetro, mentre la struttura intermedia che delimita le campate delle serre è direttamente infissa a terra; tutte le serre sono pavimentate con battuto di cemento a quadri regolari con giunti di posa. Sono tutte dotate di impianto elettrico a vista, di impianto di illuminazione e di sistema di raccolta dell'acqua utilizzata per bagnare le varie tipologie di piante e fiori. Tutte le serre sono dotate di sistemi di oscuramento sulle chiusure perimetrali e sulle coperture.

La superficie complessivamente destinata a serre è di circa 4.475 mq al lordo degli uffici, dei servizi e della zona di vendita al dettaglio. L'altezza interna delle serre è di circa 4,20 metri.

L'accesso alle serre avviene direttamente dal piazzale di proprietà al quale si accede da via del Cerlone.

Complessivamente si contano 10 serre (15 campate in tutto), che, sulla base delle diverse tipologie impiantistiche che le caratterizzano, sono così divisibili:

**1 - serre riscaldate con copertura a falda, struttura in elevazione e di copertura in ferro e vetro**

Si tratta della serra centrale, divisa in 3 campate, coperte ciascuna da 3 elementi a falda; in corrispondenza della prima campata si trova l'ingresso coperto del pubblico alla attività floricola. L'ingresso è stato chiuso con serramenti in ferro e vetro ed è stata realizzata una porta automatica: la bussola così realizzata non è autorizzata. Tale difformità, che risulta non sanabile, sarà oggetto di demolizione entro 120 giorni dal decreto di trasferimento del bene, al fine di riportare i luoghi allo stato autorizzato: il costo di tale demolizione è stato decurtato dal prezzo di stima.

Alla stessa tipologia di serre appartengono le due serre poste a ridosso del deposito/magazzino: esse si sviluppano lungo l'intera parete nord/est del fabbricato. Si

tratta di un'unica campata con la copertura divisa in tre elementi a doppia falda.

La superficie complessiva esclusivamente destinata a serre è di circa 1330 mq, comprensivi del piccolo gruppo bagni destinato al pubblico posto nella terza campata, a nord.

**1a - Uffici**

All'interno delle serre addossate al deposito/magazzino si trovano un paio di uffici a servizio dell'attività florovivaistica, della superficie complessiva di circa 45 mq, realizzati con struttura prefabbricata e prisme di tamponamento.

**1b - Vendita al dettaglio**

In corrispondenza dell'ingresso/uscita del pubblico dalle serre, una piccola area di circa 120 mq è destinata alla vendita al dettaglio dei prodotti dell'attività florovivaistica. Pur essendo catastalmente classificata come area commerciale, è parte integrante della serra e non presenta divisioni interne o caratteristiche tipologico/materiche differenti rispetto alla serra stessa.

Procedendo verso est, si sviluppa un'unica grande serra composta da quattro campate a tunnel. All'interno della stessa è possibile individuare due ulteriori tipologie di serra.



**2 - serre a tunnel riscaldate con struttura di elevazione in vetro e copertura in doppio telo di polietilene**

Si tratta della porzione centrale posta tra la serra con le coperture a doppia falda e le due ultime campate a tunnel. La loro superficie lorda è pari a circa 605 mq.

**3 - serre a tunnel aperte con sola rete ombreggiante antigrandine in copertura** Procedendo verso est, si tratta delle ultime due serre fronte strada, con parapetto di chiusura perimetrale, completamente aperte dal parapetto in su, struttura di copertura in ferro con soprastante rete ombreggiante antigrandine. Le serre sono accessibili sia dalle serre confinanti sia dall'esterno attraverso porte scorrevoli in ferro e vetro poste lungo il lato nord-est della proprietà. La loro superficie lorda è pari a circa 605 mq.

La parte posteriore della proprietà, lato nord-ovest, è caratterizzata dalla formazione di serre a campata unica a tunnel poste trasversalmente rispetto a tutte le altre serre. Per le loro particolari caratteristiche vanno a costituire una ulteriore tipologia di serre così identificabile:

**4 - serre a tunnel con struttura in elevazione in vetro, copertura con doppio strato di polietilene, impianto di riscaldamento, impianto di raffrescamento (cooling system) e predisposizione per impianto di subirrigazione**

Si tratta di 6 serre, divise planimetricamente in due parti (tre serre per ciascuna parte) attraverso un passaggio scoperto. Le serre sono accessibili internamente dalle serre fronte strada o esternamente dal lato nord-ovest della proprietà, con porte scorrevoli poste lungo il lato lungo delle serre. La loro superficie complessiva è pari a circa 1770 mq.

**DEPOSITO/MAGAZZINO**

Nella porzione sud-ovest della proprietà, verso via degli Assini, si sviluppa il corpo di fabbrica destinato a deposito/magazzino con annessi bagni e spogliatoi: per le sue caratteristiche costruttive è assimilabile ad un capannone industriale ed è nettamente distinguibile dagli altri immobili presenti sull'area perchè realizzato con struttura in c.a. e prisme di tamponamento

L'accesso, posto sul fronte sud-est del fabbricato, è costituito da un doppio portone sezionale posto direttamente sul piazzale interno alla proprietà. Il fabbricato è internamente così distribuito: la parte frontale, per circa la metà della superficie complessiva, non presenta alcuna divisione a meno della porzione destinata a ripostiglio. Il blocco servizi e spogliatoi, realizzato con prisme di tamponamento, divide la parte anteriore open space dalla parte posteriore del fabbricato, caratterizzata invece dalla suddivisione in più spazi, destinati al ricovero dei diversi attrezzi, imballaggi, carrelli, ecc. funzionali all'attività florovivaistica, nonché alla collocazione dei locali tecnici.

Complessivamente il deposito/magazzino occupa una superficie lorda di circa 590 mq ad esclusione del gruppo servizi e spogliatoi che consta di una superficie lorda di circa 35 mq.

Sul lato sud-ovest del fabbricato, la banchina realizzata a confine con via degli Assini è stata coperta e parzialmente chiusa con serramenti in ferro e policarbonato: tale intervento non autorizzato e realizzato in difformità non risulta sanabile e pertanto sarà oggetto di demolizione entro 120 giorni dal decreto di trasferimento del bene, al fine di riportare i luoghi allo stato autorizzato; il costo di tale demolizione è stato decurtato dal prezzo di stima.

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita - intestata a [redacted] proprietà per 1/1 foglio 3 mappale 262 subalterno 701, categoria D/10, posto al piano T, - rendita: Euro 24.507,80, - registrata all'UTE con la scheda n BG0335773 del 09/10/2008  
Coerenze: - confini del fabbricato da nord in senso orario: mapp. 262 sub. 1
- fabbricati: partita - intestata a [redacted] proprietà per 1/1 foglio 3 mappale 262 subalterno 701, categoria D/8, posto al piano T, - rendita: Euro 371,85, - registrata all'UTE con la scheda 434006 del 06/12/2001  
Coerenze: - confini dell'area di vendita da nord in senso orario: mapp. 262 sub. 701, mapp. 262 sub. 1.

L'edificio è stato costruito nel 1990 per la porzione relativa al deposito/magazzino e nel 1999/2000 per la porzione relativa alle serre.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 4,20 per le serre e la zona di vendita al dettaglio, m 2,70 per gli uffici e m 4,50 per il magazzino ed i depositi.

Giudice Dr. Giovanna Golinelli  
Perito: Arch. Valeria Maffioletti



**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 21 in data 20/04/2009 l'immobile è identificato nella zona: Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.

Norme tecniche ed indici: Le aree sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche. Sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, nonché le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive. E' pertanto ammessa la costruzione di edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza dei addetti all'attività agricola, stalle e fabbricati per allevamenti, silos, serbatoi, depositi per attrezzi e macchine agricole, costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente da parte della azienda insediata e alla dotazione dei servizi accessori connessi, con una SLP massima del 10% adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata. E' inoltre ammessa la costruzione di serre e strutture fisse e mobili per la protezione della colture.

In particolare gli indici sono quelli di seguito elencati:

- per le abitazioni:
  - If 0,01 mc/mq
  - H = m 7
  
- per le costruzioni di servizio:
  - Rc = 5% - 40% (serre fisse)
  - H = 7 m

Le abitazioni e le infrastrutture realizzate a servizio delle attività agricole sono ammesse previa costituzione del vincolo di pertinenzialità.

Negli insediamenti agricoli la costruzione di edifici per abitazioni dovrà rispettare il rapporto con le superfici lorde da destinare all'attività produttiva di mq/mq 0,2, compresi gli spazi di abitazione e relativi accessori.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 03/10/2012, relativa alla approvazione della Variante alle norme del Piano delle Regole dal PGT - art. 35 (aree ad uso agricolo e con insediamenti rurali esistenti) il Consiglio Comunale ha deliberato che, relativamente alle sole abitazioni a servizio di aziende orticole o florovivaistiche specializzate, l'indice di edificabilità è il seguente:

- If = 0,5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito/Magazzino	Sup. reale lorda	590,00	1,00	590,00
Spogliatoi e servizi annessi al deposito/magazzino	Sup. reale lorda	35,00	1,10	38,50
Uffici	Sup. reale lorda	45,00	1,25	56,25
Area adibita a vendita diretta	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
Piazzale e area esterna	Sup. reale lorda	4.690,00	0,10	469,00
Serre tipologia 1	Sup. reale lorda	1.330,00	1,50	1.995,00
Serre tipologia 2	Sup. reale lorda	605,00	0,75	453,75
Serre tipologia 3	Sup. reale lorda	605,00	0,50	302,50
Serre tipologia 4	Sup. reale lorda	1.770,00	1,00	1.770,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>9.790,00</b>		<b>5.795,00</b>

Giudice Dr. Giovanna Golinelli  
Perito: Arch. Valeria Maffioletti



## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.  
Note: Riferito al fabbricato destinato a deposito/magazzino
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
Note: Riferito al fabbricato destinato a deposito/magazzino
- Solai:* tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: buone.  
Note: Riferito al fabbricato destinato a deposito/magazzino
- Copertura:* tipologia: a terrazzo e a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.  
Note: Riferito al fabbricato destinato a deposito/magazzino
- Fondazioni:* tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.  
Note: Riferito alle serre poste sul mappale 262
- Strutture verticali:* materiale: Ferro, condizioni: buone.  
Note: Riferito alle serre poste sul mappale 262
- Travi:* materiale: acciaio, condizioni: buone.  
Note: Riferito alle serre poste sul mappale 262
- Copertura:* tipologia: a falde e a tunnel, materiale: acciaio, condizioni: buone.  
Note: Riferito alle serre poste sul mappale 262

### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: fissi e a battente, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.  
Note: Riferito al fabbricato destinato a deposito/magazzino
- Pareti esterne:* materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
Note: Riferito al fabbricato destinato a deposito/magazzino
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
Note: Riferito al fabbricato destinato a deposito/magazzino
- Portone di ingresso:* tipologia: portone sezionale, materiale: alluminio e pvc, condizioni: buone.  
Note: Riferito al fabbricato destinato a deposito/magazzino
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.  
Note: Riferito al fabbricato destinato a deposito/magazzino posto sul mappale 262
- Manto di copertura:* materiale: Impermeabilizzazione e pavimentazione galleggiante, condizioni: sufficienti.  
Note: Riferito al fabbricato destinato a deposito/magazzino
- Infissi esterni:* tipologia: fissi, materiale: ferro, protezione: teli avvolgibili, materiale protezione: pvc, condizioni: sufficienti.  
Note: Riferito alle serre poste sul mappale 262
- Pareti esterne:* materiale: serramenti in ferro e vetro, condizioni: buone.  
Note: Riferito alle serre poste sul mappale 262
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
Note: Riferito alle serre poste sul mappale 262



- Portone di ingresso:* tipologia: porte automatiche e portoni scorrevoli, materiale: alluminio e pvc, condizioni: buone.  
Note: Riferito al fabbricato destinato a deposito/magazzino posto sul mappale 262
- Infissi interni:* tipologia: scorrevole, materiale: alluminio, condizioni: buone.  
Note: Riferito al fabbricato destinato a deposito/magazzino posto sul mappale 262
- Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
- Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.
- Impianti:*
- Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Idrico:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Giudice Dr. Giovanna Golinelli  
Perito: Arch. Valeria Maffioletti





**Descrizione appartamento di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Treviolo (Bergamo) Via del Cerlone 8/10.

Composto da un appartamento ad uso esclusivo dell'imprenditore agricolo, legato e vincolato all'attività florovivaistica, posto sopra il deposito/magazzino dove si svolge l'attività; l'appartamento, al lordo del terrazzo, sviluppa una superficie di circa 156 mq.

E' costituito da una zona giorno composta da ingresso, cucina, soggiorno/sala da pranzo ed una zona notte composta da disimpegno, camera da letto con bagno privato, ampia camera suddivisa in due ambienti separati (cameretta e studio) attraverso un armadio e altro bagno. Tutte le quattro facciate dell'unità immobiliare affacciano sulla copertura praticabile del sottostante deposito, parzialmente adibita a terrazza sul fronte principale dell'appartamento, posto a sud/est; la terrazza ha una superficie di circa 28 mq: vi si accede direttamente dal soggiorno attraverso due porte-finestre.

L'appartamento è accessibile dal vano scale ad uso esclusivo posto sul lato sud-ovest del magazzino, all'interno dell'involuppo dello stesso.

Esternamente all'appartamento, a chiudere l'angolo sud dello stesso, è stato realizzato un piccolo locale tecnico/ripostiglio all'interno del quale è stata collocata la caldaia: tale intervento è stato realizzato in difformità rispetto a quanto autorizzato nelle pratiche edilizie e non è sanabile. Sarà pertanto oggetto di demolizione entro 120 giorni dal decreto di trasferimento del bene, al fine di riportare i luoghi allo stato autorizzato; il costo di tale demolizione è stato decurtato dal prezzo di stima.

Identificato al catasto fabbricati: partita - intestata a [REDACTED] proprietà per 1/1 foglio 3 mappale 262 subalterno 702, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 168, composto da vani 6 vani, posto al piano T-1, - rendita: 526,79, - registrata all'UTE con la scheda BG0090076 del 23/04/2015

Coerenze: - confini dell'abitazione da nord in senso orario: copertura non praticabile, terrazza di pertinenza

L'edificio è stato costruito nel l'appartamento è stato realizzato con autorizzazione del 2001 in sopraelevazione al sottostante magazzino realizzato nel 1989/1990.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,70 m.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 21 in data 20/04/2009 l'immobile è identificato nella zona: Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.

Norme tecniche ed indici: Le aree sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche. Sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, nonché le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive. E' pertanto ammessa la costruzione di edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza dei addetti all'attività agricola, stalle e fabbricati per allevamenti, silos, serbatoi, depositi per attrezzi e macchine agricole, costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente da parte della azienda insediata e alla dotazione dei servizi accessori connessi, con una SLP massima del 10% adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata. E' inoltre ammessa la costruzione di serre e strutture fisse e mobili per la protezione della colture.

In particolare gli indici sono quelli di seguito elencati:

- per le abitazioni:
- If 0,01 mc/mq
- H = m 7

- per le costruzioni di servizio:
- Rc = 5% - 40% (serre fisse)
- H = 7 m

Giudice Dr. Giovanna Golinelli  
Perito: Arch. Valeria Maffioletti



Le abitazioni e le infrastrutture realizzate a servizio delle attività agricole sono ammesse previa costituzione del vincolo di pertinenzialità.

Negli insediamenti agricoli la costruzione di edifici per abitazioni dovrà rispettare il rapporto con le superfici lorde da destinare all'attività produttiva di mq/mq 0,2, compresi gli spazi di abitazione e relativi accessori.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 03/10/2012, relativa alla approvazione della Variante alle norme del Piano delle Regole dal PGT - art. 35 (aree ad uso agricolo e con insediamenti rurali esistenti) il Consiglio Comunale ha deliberato che, relativamente alle sole abitazioni a servizio di aziende orticole o florovivaistiche specializzate, l'indice di edificabilità è il seguente:

- If = 0,5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento con scala privata	Sup. reale lorda	155,50	1,00	155,50
terrazzo	Sup. reale lorda	28,00	0,33	9,24
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>183,50</b>		<b>164,74</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infilsi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: PVC, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.  
*Infilsi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cemento, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, rivestimento: elementi prefabbricati in cls, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.  
*Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.  
*Portone di Ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.  
*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: piastrelle di grès, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Antifurto:* tipologia: a contatti perimetrali, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
*Citofonico:* tipologia: video, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: riscaldamento a pavimento, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Giudice Dr. Giovanna Golinelli  
 Perito: Arch. Valeria Maffioletti



**Descrizione appartamento di cui al punto C**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Treviolo (Bergamo) via degli Assini. Composto da un appartamento ad uso esclusivo dell'imprenditore agricolo, legato e vincolato all'attività agricola florovivaistica di cui al mappale 262.

L'appartamento è frutto del sopralzo dell'originario magazzino destinato ora a centrale termica dell'azienda florovivaistica posta al mappale 262; l'appartamento, al lordo dei balconi, ha una superficie di circa 128 mq ed è costituito da una zona giorno composta da cucina e soggiorno/sala da pranzo ed una zona notte composta da disimpegno che distribuisce una camera da letto con cabina armadio e bagno privato, un bagno e una camera. L'appartamento è interamente circondato da un balcone della superficie complessiva di circa 65 mq, al quale si accede dalla sala.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] 3 mappale 1009 subalterno 703, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 152, composto da vani 6 vani, posto al piano 1, - rendita: 433,82, - registrata all'UTE con la scheda 156188 del 05.12.2000  
Coerenze: - confini dell'abitazione da nord in senso orario: prospetto su cortile di proprietà privata di cui al mappale 1009 sub 704.

L'edificio è stato costruito nel 1979 per la parte a piano terra costituita dall'originario magazzino attualmente destinato a centrale termica, nel 1999 per quanto riguarda l'appartamento in oggetto autorizzato con successiva richiesta di sopralzo.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 21 in data 20/04/2009, l'immobile è identificato nella zona: Contesti con connotazioni agrarie e/o di valore ecologico e paesistico.

Norme tecniche ed indici: deve essere perseguita la conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e culturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti. Su tali aree è vietata ogni nuova costruzione salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza e la manutenzione dei luoghi.

Per gli edifici esistenti contrassegnati da apposita simbologia aventi destinazione residenziale (RE) sono ammesse operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre per gli edifici esistenti destinati ad attività agricola (RU) alla data di adozione del PGT, sono consentiti ampliamenti dell'attività effettivamente in atto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	128,00	1,00	128,00
balcone	Sup. reale lorda	65,00	0,33	21,45
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>193,00</b>		<b>149,45</b>

Giudice Dr. Giovanna Golinelli  
Perito: Arch. Valeria Maffioletti



### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: scarse.  
*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: PVC, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cemento, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, rivestimento: elementi in cls prefabbricati, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di gres, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: granito, condizioni: buone.
- Impianti:**
- Antifurto:* tipologia: a contatti perimetrali, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.



**Descrizione centrale termica con cortile privato di cui al punto D**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di centrale termica con cortile privato sito in Treviolo (Bergamo) via degli Assini.

Composto da centrale termica con servizio igienico e giardino privato posta al piano terra: la centrale termica ha una superficie di circa 135 mq, al lordo del bagnetto di pertinenza; il cortile/deposito attrezzi dal quale è circondata sui quattro lati, ha una superficie di circa 685 mq. La centrale termica è un unico ambiente caratterizzato dalla presenza di tutta l'impiantistica meccanica necessaria al funzionamento delle serre poste sul mappale 262. Dalla centrale termica, attraversando via degli Assini, le tubazioni servono gli immobili posti sul mappale 262, ad esclusione dell'appartamento che è autonomo.

La scala comune serve un piccolo ripostiglio/cantina posto al piano seminterrato, della superficie lorda di circa 5 mq.

L'accessibilità alla centrale termica avviene direttamente dal cortile privato attraverso portone industriale scorrevole.

L'accessibilità all'area avviene direttamente da via degli Assini con cancello a doppia anta battente. Sul cortile privato ad uso esclusivo sono stati realizzati spazi per il deposito attrezzi e i serbatoi del gasolio.

Il lato nord ed il lato est dell'immobile sono coperti da tettoia; la tettoia posta sul lato est, pur essendo stata oggetto di concessione in sanatoria nel 1991, non compare nelle pratiche successive e non è accatastata; la stessa è pertanto realizzata in difformità ai più recenti titoli abilitativi e non è sanabile. Sarà pertanto oggetto di demolizione entro 120 giorni dal decreto di trasferimento del bene, al fine di riportare i luoghi allo stato autorizzato; il costo di tale demolizione è stato decurtato dal prezzo di stima.

Identificato al catasto fabbricati: partita - intestata a [REDACTED] proprietà per 1/1 foglio 3 mappale 1009 subalterno 704, categoria D/10, posto al piano T, - rendita: Euro 2.406,40, - registrata all'UTE con la scheda BG0286140 del 04/09/2008

Coerenze: - confini dell'area da nord in senso orario: fosso irriguo, via degli Assini, mapp. 1009 sub 705, mapp. 573;

Note: Si precisa che il mappale è costituito dal fabbricato destinato a centrale termica con cortile/deposito attrezzi privato.

L'edificio è stato costruito nel la centrale termica è stata edificata originariamente nel 1979 con la funzione di magazzino annesso alle serre realizzate sul mappale 1009 e sui mappali 572 e 573/b.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 4,00 per la centrale termica, m 2,25 per il ripostiglio.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 21 in data 20/04/2009, l'immobile è identificato nella zona: Contesti con connotazioni agrarie e/o di valore ecologico e paesistico.

Norme tecniche ed indici: deve essere perseguita la conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti. Su tali aree è vietata ogni nuova costruzione salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza e la manutenzione dei luoghi.

Per gli edifici esistenti contrassegnati da apposita simbologia aventi destinazione residenziale (RE) sono ammesse operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre per gli edifici esistenti destinati ad attività agricola (RU) alla data di adozione del PGT, sono consentiti ampliamenti dell'attività effettivamente in atto.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Centrale termica	Sup. reale lorda	135,00	1,00	135,00
Ripostiglio	Sup. reale lorda	5,00	0,33	1,65
Cortili e piazzali adibiti in parte a deposito attrezzi	Sup. reale lorda	685,00	0,10	76,20
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>825,00</b>		<b>205,15</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a terrazzo e a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Infilssi esterni:* tipologia: fissi e a battente, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Portone di Ingresso:* tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro e vetro, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: al rustico, condizioni: buone.  
*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.  
*Manto di copertura:* materiale: Impermeabilizzazione e pavimentazione galleggiante, condizioni: sufficienti.

#### Impianti:

- Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
*Idrico:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Considerato che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso sia il valore dei fabbricati sia quello dell'area su cui gli stessi insistono, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con le costruzioni stesse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito e presso ditte specializzate dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quelli 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, ed in particolare la vetustà e l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semiperiferica a destinazione mista (residenziale, produttiva, agricola), la relativa accessibilità, nonché le varie e peculiari caratteristiche tecnico-costruttive dei diversi beni oggetto di stima ed il loro stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente. Si è tenuto inoltre conto della destinazione urbanistica dell'area sulla quale sono ammesse esclusivamente opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento dell'esigenze abitative dell'imprenditore agricolo.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Comune di Treviolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Mercato immobiliare per strutture similari, raccolta di informazioni on line, Valori agricoli medi della Provincia di Bergamo (Agenzia del Territorio).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. serre per azienda floricola specializzata con annessi uffici, servizi e spogliatoi, magazzini, depositi, area vendita al dettaglio

*Stima sintetica comparativa parametrica*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito/Magazzino	590,00	€ 600,00	€ 354.000,00
Spogliatoi e servizi annessi al deposito/magazzino	38,50	€ 600,00	€ 23.100,00
Uffici	56,25	€ 600,00	€ 33.750,00
Area adibita a vendita diretta	120,00	€ 700,00	€ 84.000,00
Piazzale ed area esterna	469,00	€ 60,00	€ 28.140,00
Serre tipologia 1	1.995,00	€ 60,00	€ 119.700,00
Serre tipologia 2	453,75	€ 60,00	€ 27.225,00
Serre tipologia 3	302,50	€ 60,00	€ 18.150,00
Serre tipologia 4	1.770,00	€ 60,00	€ 106.200,00
	<b>5.795,00</b>		<b>€ 794.265,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 794.265,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 794.265,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 794.265,00</b>

Giudice Dr. Giovanna Golinelli  
 Perito: Arch. Valeria Maffioletti



**B. appartamento***Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento con scala privata	155,50	€ 1.100,00	€ 171.050,00
terrazzo	9,24	€ 1.100,00	€ 10.164,00
	<b>164,74</b>		<b>€ 181.214,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 181.214,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 181.214,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 181.214,00</b>

**C. appartamento***Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	128,00	€ 1.100,00	€ 140.800,00
balcone	21,45	€ 1.100,00	€ 23.595,00
	<b>149,45</b>		<b>€ 164.395,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 164.395,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 164.395,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 164.395,00</b>

**D. centrale termica con cortile privato***Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Centrale termica	135,00	€ 500,00	€ 67.500,00
Ripostiglio	1,65	€ 500,00	€ 825,00
Cortili e piazzali adibiti in parte a deposito attrezzi	68,50	€ 500,00	€ 38.100,00
	<b>205,15</b>		<b>€ 102.575,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 102.575,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 102.575,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 102.575,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio Ponderale	Valore diritto e quota
A	serre per azienda floricola specializzata con annessi uffici, servizi e spogliatoi, magazzini, depositi, area vendita al dettaglio	5100	€ 794.265,00	<b>€ 794.265,00</b>
B	appartamento	156	€ 181.214,00	<b>€ 181.214,00</b>
C	appartamento	128	€ 164.395,00	<b>€ 164.395,00</b>
D	centrale termica con cortile privato	825	€ 102.575,00	<b>€ 102.575,00</b>
			<b>1.228.996,50</b>	<b>€ 1.242.449,00</b>

Giudice Dr. Giovanna Golinelli  
Perito: Arch. Valeria Maffioletti





**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 186.367,35

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 15.900,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Accertamento procedura espropriativa**

I beni oggetto della presente procedura, non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**8.6. Giudizio di comoda divisibilità:**

Sebbene i beni siano riconducibili a due corpi di fabbrica separati e distinti non solo catastalmente ma anche territorialmente (le proprietà sono divise tra via del Cerlone e via degli Assini), considerato il vincolo urbanistico che lega indissolubilmente i terreni alle attività svolte, considerato che gli appartamenti sono legati al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e considerato inoltre che la centrale termica posta sul mappale 1009 è ad esclusivo servizio dell'attività florovivaistica che si sviluppa sul mappale 262, per tutti questi motivi non si è ritenuto possibile suddividere i beni in lotti separati. Gli stessi costituiscono pertanto un unico lotto indivisibile.

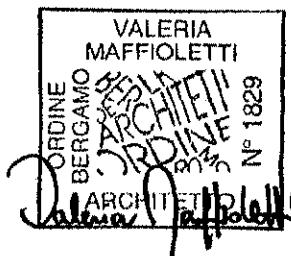
**8.7. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, in arrotondamento:  
(Diconsi Euro unmilionequarantamila/00)

€ 1.040.000,00

Bergamo, 5 maggio 2015

il perito  
Arch. Valeria Maffioletti



Giudice Dr. Giovanna Golinelli  
Perito: Arch. Valeria Maffioletti



Allegati Lotto 1 – Unità immobiliari in Treviolo (BG) via del Cerlone 8/10 – via degli Assini;

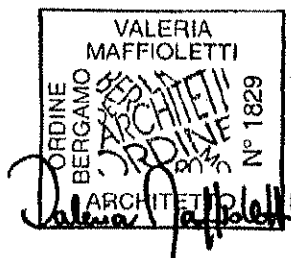
- Allegato n.1: Documentazione fotografica;
- Allegato n.2: Estratto mappa catastale mappale 262;
- Allegato n.3: Elenco immobili mappale 262;
- Allegato n.4: Elaborato planimetrico mappale 262;
- Allegato n.5: Scheda Planimetrica n. BG0335773 del 09/10/2008  
mappale 262 sub. 701 – Serre, deposito/magazzino, uffici, spogliatoi e servizi;
- Allegato n.6: Denuncia di variazione catastale Prot. BG 0090076 del 23/04/2015  
mappale 262 sub 702 – Appartamento;
- Allegato n.7: Estratto mappa catastale mappale 1009;
- Allegato n.8: Elenco immobili mappale 1009;
- Allegato n.9: Elaborato planimetrico mappale 1009;
- Allegato n.10: Scheda Planimetrica n. BG0286140 del 04/09/2008  
mappale 1009 sub. 704 – Centrale termica con cortile di proprietà esclusiva
- Allegato n.11: Scheda Planimetrica n. 156188 del 05/12/2000  
mappale 1009 sub. 703 – Appartamento;
- Allegato n.12: Visura per soggetto n° T237624 del 01/12/2014;
- Allegato n.13: Certificato di destinazione urbanistica mappali 262 e 1009;
- Allegato n.14: Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 03/10/2012;
- Allegato n.15: Attestato di prestazione energetica - mappale 262 sub 702 - Appartamento;
- Allegato n.16: Attestato di prestazione energetica - mappale 1009 sub 703 - Appartamento;
- Allegato n.17: Atto di donazione – Notaio Adele Cesaro, n. 50/48 rep. del 18 luglio 2006.

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

- Al creditore procedente Banca Popolare di Bergamo S.p.A.: consegna a mezzo mail pec dell'elaborato peritale e relativi allegati, comprensivi di copia dei medesimi files privi dei dati sensibili, all'indirizzo di posta elettronica: [avvflaviogarrone@cnfpec.it](mailto:avvflaviogarrone@cnfpec.it);
- Al creditore intervenuto Credito Bergamasco S.p.A.: consegna a mezzo mail pec dell'elaborato peritale e relativi allegati, all'indirizzo di posta elettronica: [arturo.botti@bergamo.pecavvocati.it](mailto:arturo.botti@bergamo.pecavvocati.it);
- Al creditore intervenuto Equitalia Nord S.p.A.: consegna a mezzo mail pec dell'elaborato peritale e relativi allegati, all'indirizzo di posta elettronica: [immobiliari.lombardia@pec.equitalianord.it](mailto:immobiliari.lombardia@pec.equitalianord.it);
- Al debitore: consegna a mezzo del servizio postale con raccomandata R.R.

Bergamo, 5 maggio 2015

il perito  
Arch. Valeria Maffioletti



Giudice Dr. Giovanna Golinelli  
Perito: Arch. Valeria Maffioletti



**Descrizione lotto per bando di vendita**

**- LOTTO 1 -**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di serre per azienda floricola specializzata con annessi uffici, servizi e spogliatoi, magazzini, depositi, area vendita al dettaglio sito in Treviolo (Bergamo) Via del Cerlone 8/10, via degli Assini.

Si tratta di una azienda florovivaistica realizzata su un terreno agricolo di circa 9.790 mq di cui circa 5.100 mq coperti ad uso serre per floricoltura intensiva con annessi servizi, spogliatoi, magazzini/depositi, uffici e zona di vendita al dettaglio: i beni sopra citati occupano quasi interamente il piano terra degli immobili ad esclusione della porzione destinata a scala di proprietà privata per l'accesso all'appartamento dell'imprenditore agricolo realizzato sopra il deposito. La restante area esterna, interamente pavimentata e pari a 4.690 mq, è destinata a percorsi, piazzale e parcheggio per il pubblico.

L'accessibilità alla proprietà avviene direttamente da via Cerlone attraverso accesso carrale controllato con cancello carrale scorrevole.

In base alle caratteristiche tipologiche e costruttive, è possibile suddividere l'attività florovivaistica nelle seguenti tipologie:

**SERRE**

Tutte le serre sono realizzate con struttura in acciaio infissa su cordolo in calcestruzzo

perimetrale posto lungo le chiusure in ferro e vetro, mentre la struttura intermedia che delimita le campate delle serre è direttamente infissa a terra; tutte le serre sono pavimentate con battuto di cemento a quadri regolari con giunti di posa. Sono tutte dotate di impianto elettrico a vista, di impianto di illuminazione e di sistema di raccolta dell'acqua utilizzata per bagnare le varie tipologie di piante e fiori. Tutte le serre sono dotate di sistemi di oscuramento sulle chiusure perimetrali e sulle coperture.

La superficie complessivamente destinata a serre è di circa 4.475 mq al lordo degli uffici, dei servizi e della zona di vendita al dettaglio. L'altezza interna delle serre è di circa 4,20 metri.

L'accesso alle serre avviene direttamente dal piazzale di proprietà al quale si accede da via del Cerlone.

Complessivamente si contano 10 serre (15 campate in tutto), che, sulla base delle diverse tipologie impiantistiche che le caratterizzano, sono così divisibili:

**1 - serre riscaldate con copertura a falda, struttura in elevazione e di copertura in ferro e vetro**

Si tratta della serra centrale, divisa in 3 campate, coperte ciascuna da 3 elementi a falda;

in corrispondenza della prima campata si trova l'ingresso coperto del pubblico alla attività floricola. L'ingresso è stato chiuso con serramenti in ferro e vetro ed è stata realizzata una porta automatica: la bussola così realizzata non è autorizzata. Tale difformità, che risulta

non sanabile, sarà oggetto di demolizione entro 120 giorni dal decreto di trasferimento del

bene, al fine di riportare i luoghi allo stato autorizzato: il costo di tale demolizione è stato decurtato dal prezzo di stima.

Alla stessa tipologia di serre appartengono le due serre poste a ridosso del deposito/magazzino: esse si sviluppano lungo l'intera parete nord/est del fabbricato. Si tratta di un'unica campata con la copertura divisa in tre elementi a doppia falda.

**Descrizione lotto per bando di vendita**

**- LOTTO 1 -**

La superficie complessiva esclusivamente destinata a serre è di circa 1330 mq, comprensivi del piccolo gruppo bagni destinato al pubblico posto nella terza campata, a nord.

**1a - Uffici**

All'interno delle serre addossate al deposito/magazzino si trovano un paio di uffici a servizio dell'attività florovivaistica, della superficie complessiva di circa 45 mq, realizzati con struttura prefabbricata e prisme di tamponamento.

**1b - Vendita al dettaglio**

In corrispondenza dell'ingresso/uscita del pubblico dalle serre, una piccola area di circa

120 mq è destinata alla vendita al dettaglio dei prodotti dell'attività florovivaistica. Pur essendo catastalmente classificata come area commerciale, è parte integrante della serra e non presenta divisioni interne o caratteristiche tipologico/materiche differenti rispetto alla serra stessa.

Procedendo verso est, si sviluppa un'unica grande serra composta da quattro campate a tunnel. All'interno della stessa è possibile individuare due ulteriori tipologie di serra.

**2 - serre a tunnel riscaldate con struttura di elevazione in vetro e copertura in doppio telo di polietilene**

Si tratta della porzione centrale posta tra la serra con le coperture a doppia falda e le due ultime campate a tunnel. La loro superficie lorda è pari a circa 605 mq.

**3 - serre a tunnel aperte con sola rete ombreggiante antigrandine in copertura**

Procedendo verso est, si tratta delle ultime due serre fronte strada, con parapetto di chiusura perimetrale, completamente aperte dal parapetto in su, struttura di copertura in ferro con soprastante rete ombreggiante antigrandine. Le serre sono accessibili sia dalle serre confinanti sia dall'esterno attraverso porte scorrevoli in ferro e vetro poste lungo il lato nord-est della proprietà. La loro superficie lorda è pari a circa 605 mq.

La parte posteriore della proprietà, lato nord-ovest, è caratterizzata dalla formazione di serre a campata unica a tunnel poste trasversalmente rispetto a tutte le altre serre.

Per le loro particolari caratteristiche vanno a costituire una ulteriore tipologia di serre così identificabile:

**4 - serre a tunnel con struttura in elevazione in vetro, copertura con doppio strato di polietilene, impianto di riscaldamento, impianto di raffrescamento (cooling system) e predisposizione per impianto di subirrigazione**

Si tratta di 6 serre, divise planimetricamente in due parti (tre serre per ciascuna parte) attraverso un passaggio scoperto. Le serre sono accessibili internamente dalle serre fronte strada o esternamente dal lato nord-ovest della proprietà, con porte scorrevoli poste lungo il lato lungo delle serre. La loro superficie complessiva è pari a circa 1770 mq.

**Descrizione lotto per bando di vendita**

**- LOTTO 1 -**

**DEPOSITO/MAGAZZINO**

Nella porzione sud-ovest della proprietà, verso via degli Assini, si sviluppa il corpo di fabbrica destinato a deposito/magazzino con annessi bagni e spogliatoi: per le sue caratteristiche costruttive è assimilabile ad un capannone industriale ed è nettamente distinguibile dagli altri immobili presenti sull'area perchè realizzato con struttura in c.a. e prisme di tamponamento. L'accesso, posto sul fronte sud-est del fabbricato, è costituito da un doppio portone sezionale posto direttamente sul piazzale interno alla proprietà. Il fabbricato è internamente così distribuito: la parte frontale, per circa la metà della superficie complessiva, non presenta alcuna divisione a meno della porzione destinata a ripostiglio. Il blocco servizi e spogliatoi, realizzato con prisme di tamponamento, divide la parte anteriore open space dalla parte posteriore del fabbricato, caratterizzata invece dalla suddivisione in più spazi, destinati al ricovero dei diversi attrezzi, imballaggi, carrelli, ecc. funzionali all'attività florovivaistica, nonché alla collocazione dei locali tecnici.

Complessivamente il deposito/magazzino occupa una superficie lorda di circa 590 mq ad esclusione del gruppo servizi e spogliatoi che consta di una superficie lorda di circa 35 mq.

Sul lato sud-ovest del fabbricato, la banchina realizzata a confine con via degli Assini è stata coperta e parzialmente chiusa con serramenti in ferro e policarbonato: tale intervento non autorizzato e realizzato in difformità non risulta sanabile e pertanto sarà oggetto di demolizione entro 120 giorni dal decreto di trasferimento del bene, al fine di riportare i luoghi allo stato autorizzato; il costo di tale demolizione è stato decurtato dal prezzo di stima.

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita - intestata a [redacted], proprietà per 1/1 foglio 3 mappale 262 subalterno 701, categoria D/10, posto al piano T, - rendita: Euro 24.507,80, - registrata all'UTE con la scheda n BG0335773 del 09/10/2008

Coerenze: - confini del fabbricato da nord in senso orario: mapp. 262 sub 1

- fabbricati: partita - intestata a [redacted], proprietà per 1/1 foglio 3 mappale 262 subalterno 3, categoria D/8, posto al piano T, - rendita: Euro 371,85, - registrata all'UTE con la scheda 434006 del 06/12/2001

Coerenze: - confini dell'area di vendita da nord in senso orario: mapp. 262 sub. 701, mapp. 262 sub. 1.

**Descrizione lotto per bando di vendita**

**- LOTTO 1 -**

- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Treviolo (Bergamo) Via del Cerlone 8/10.

Composto da un appartamento ad uso esclusivo dell'imprenditore agricolo, legato e vincolato all'attività florovivaistica, posto sopra il deposito/magazzino dove si svolge l'attività; l'appartamento, al lordo del terrazzo, sviluppa una superficie di circa 156 mq.

E' costituito da una zona giorno composta da ingresso, cucina, soggiorno/sala da pranzo ed una zona notte composta da disimpegno, camera da letto con bagno privato, ampia camera suddivisa in due ambienti separati (cameretta e studio) attraverso un armadio e altro bagno. Tutte le quattro facciate dell'unità immobiliare affacciano sulla copertura praticabile del sottostante deposito, parzialmente adibita a terrazza sul fronte principale dell'appartamento, posto a sud/est; la terrazza ha una superficie di circa 28 mq; vi si accede direttamente dal soggiorno attraverso due porte-finestre.

L'appartamento è accessibile dal vano scale ad uso esclusivo posto sul lato sud-ovest del magazzino, all'interno dell'involucro dello stesso.

Esternamente all'appartamento, a chiudere l'angolo sud dello stesso, è stato realizzato un piccolo locale tecnico/ripostiglio all'interno del quale è stata collocata la caldaia: tale intervento è stato realizzato in difformità rispetto a quanto autorizzato nelle pratiche edilizie e non è sanabile. Sarà pertanto oggetto di demolizione entro 120 giorni dal decreto di trasferimento del bene, al fine di riportare i luoghi allo stato autorizzato; il costo di tale demolizione è stato decurtato dal prezzo di stima.

Identificato al catasto fabbricati: partita - intestata

proprietà per 1/1 foglio 3 mappale 262 subalterno 702, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 168, composto da vani 6 vani, posto al piano T-1, - rendita: 526,79, - registrata all'UTE con la scheda BG0090076 del 23/04/2015

Coerenze: - confini dell'abitazione da nord in senso orario: copertura non praticabile, terrazza di pertinenza

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Treviolo (Bergamo) , via degli Assini.

Composto da un appartamento ad uso esclusivo dell'imprenditore agricolo, legato e vincolato all'attività agricola florovivaistica di cui al mappale 262.

L'appartamento è frutto del sopralzo dell'originario magazzino destinato ora a centrale termica dell'azienda florovivaistica posta al mappale 262; l'appartamento, al lordo dei balconi, ha una superficie di circa 128 mq ed è costituito da una zona giorno composta da cucina e soggiorno/sala da pranzo ed una zona notte composta da disimpegno che distribuisce una camera da letto con cabina armadio e bagno privato, un bagno e unacamera. L'appartamento è interamente circondato da un balcone della superficie complessiva di circa 65 mq, al quale si accede dalla sala.

BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

contro

**Descrizione lotto per bando di vendita**

**- LOTTO 1 -**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Tutti i colori del verde s.s. F.Hi Bombardieri foglio 3 mappale 1009 subalterno 703, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 152, composto da vani 6 vani, posto al piano 1, - rendita: 433,82, - registrata all'UTE con la scheda 156188 del 05.12.2000

Coerenze: - confini dell'abitazione da nord in senso orario: prospetto su cortile di proprietà privata di cui al mappale 1009 sub 704.

D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di centrale termica con cortile privato sito in Treviolo (Bergamo), via degli Assini.

Composto da centrale termica con servizio igienico e giardino privato posta al piano terra: la centrale termica ha una superficie di circa 135 mq, al lordo del bagno di pertinenza; il cortile/deposito attrezzi dal quale è circondata sui quattro lati, ha una superficie di circa 685 mq.

La centrale termica è un unico ambiente caratterizzato dalla presenza di tutta l'impiantistica meccanica necessaria al funzionamento delle serre poste sul mappale 262. Dalla centrale termica, attraversando via degli Assini, le tubazioni servono gli immobili posti sul mappale 262, ad esclusione dell'appartamento che è autonomo.

La scala comune serve un piccolo ripostiglio/cantina posto al piano seminterrato, della superficie lorda di circa 5 mq.

L'accessibilità alla centrale termica avviene direttamente dal cortile privato attraverso portone industriale scorrevole.

L'accessibilità all'area avviene direttamente da via degli Assini con cancello a doppia anta battente.

Sul cortile privato ad uso esclusivo sono stati realizzati spazi per il deposito attrezzi e i serbatoi del gasolio.

Il lato nord ed il lato est dell'immobile sono coperti da tettoia: la tettoia posta sul lato est, pur essendo stata oggetto di concessione in sanatoria nel 1991, non compare nelle pratiche successive e non è accatastata: la stessa è pertanto realizzata in difformità ai più recenti titoli abilitativi e non è sanabile. Sarà pertanto oggetto di demolizione entro 120 giorni dal decreto di trasferimento del bene, al fine di riportare i luoghi allo stato autorizzato; il costo di tale demolizione è stato decurtato dal prezzo di stima.

Identificato al catasto fabbricati: partita - intestata a [redacted] proprietà per 1/1 foglio 3 mappale 1009 subalterno 704, categoria D/10, posto al piano T, - rendita: Euro 2.406,40, - registrata all'UTE con la scheda BG0286140 del 04/09/2008

Coerenze: - confini dell'area da nord in senso orario: fosso irriguo, via degli Assini, mapp. 1009 sub 705, mapp. 573.

Note: Si precisa che il mappale è costituito dal fabbricato destinato a centrale termica con cortile/deposito attrezzi di proprietà esclusiva.

BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

contro

**Descrizione lotto per bando di vendita**

**- LOTTO 1 -**

L'immobile è stato edificato a seguito di:

**P.E. n. 1** - Concessione gratuita per opere edilizie per lavori di recinzione di terreno di proprietà intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 02/06/1978- n. prot. 1375, n. 94 Registro Costruzioni. La pratica edilizia si riferisce al solo mappale 1009.

**P.E. n. 2** - Concessione gratuita per opere edilizie per lavori di costruzione di serre per la coltivazione di piante e fiori con annesso magazzino intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 02/02/1979- n. prot. 109, n. 29 Registro Costruzioni. La pratica edilizia si riferisce al solo mappale 1009.

**P.E. n. 3** - Concessione Edilizia per lavori di varianti interne ed esterne al deposito attrezzi agricoli: Variante alla C.E. n° 109/79 intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 28/05/1980- n. prot. 956. La pratica si riferisce al solo mappale 1009.

**P.E. n. 4** - Concessione Edilizia per lavori di recinzione area agricola da adibire a colture speciali intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 13/06/1987- n. prot. 1003, n. 47 Registro Costruzioni. La pratica edilizia si riferisce al solo mappale 262.

**P.E. n. 5** - Concessione Edilizia per lavori di costruzione di serre intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 01/03/1989- n. prot. 3878, n. 31 Registro Costruzioni. La pratica edilizia si riferisce al solo mappale 262. Il rilascio della concessione è stato subordinato alla presentazione di atto d'obbligo redatto in conformità alla L.R. 93/80.

**P.E. n. 6** - Concessione Edilizia gratuita in variante per lavori di variante alla C.E. 31 del 01/03/1989 - costruzione di serre intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 28/11/1990- n. prot. 90/176, n. 1990/2250 PRA, Arch. 87/007. La pratica edilizia è riferita al solo mappale 262.

**P.E. n. 7** - Denuncia di inizio attività per lavori di formazione di due accessi carrali intestata a [REDACTED]. Denuncia Inizio Attività presentata in data 22/11/1996- n. prot. 1996/5412 rilasciata in data 10/12/1996- n. prot. 96/100. La pratica edilizia si riferisce all'apertura degli accessi carrali su via degli Assini, sia dal mappale 262 sia dal mappale 1009.

**P.E. n. 8** - Denuncia di inizio attività edilizia per lavori di Variante a completamento della C.E. 176 del 28/11/1990 intestata a [REDACTED]. Denuncia di inizio attività presentata in data 06/04/1999- n. prot. 3129. La pratica edilizia è relativa al solo mappale 262.



BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.  
contro

**Descrizione lotto per bando di vendita**

**- LOTTO 1 -**

**P.E. n. 9** - Concessione Edilizia gratuita per lavori di costruzione serre per azienda floricola specializzata intestata a [redacted] Concessione Edilizia rilasciata in data 07/06/1999- n. prot. 99/025, PRA 1999/1963, PR 87/007

L'agibilità è stata rilasciata in data 19/01/2001- n. prot. 2000/021; PRA 2000/7396; PE 1987/007.

La pratica edilizia riguarda il solo mappale 262.

Il rilascio della concessione è stato subordinato alla precisazione dell'atto di vincolo già in essere ai sensi della L.R. 93/80

**P.E. n. 10** - Denuncia di inizio attività per lavori di variante alla C.E. 99/025 del 07/06/1999 intestata a [redacted] Denuncia di inizio attività rilasciata in data 01/07/2000- n. prot. 2000/053

L'agibilità è stata rilasciata in data 19/01/2001- n. prot. 2000/021.

La pratica edilizia è relativa al solo mappale 262.

**P.E. n. 11** - Denuncia di inizio attività edilizia per lavori di formazione abitazione e uffici per azienda agricola specializzata intestata a [redacted] Denuncia di inizio attività presentata in data 12/07/2001- n. prot. 5787 rilasciata in data 18/02/2002- n. prot. 2002/015

La pratica edilizia è relativa al solo mappale 262.

Nella documentazione agli atti presso gli Uffici Comunali di Treviolo non è stata trovata nè domanda di agibilità nè certificato di agibilità.

**P.E. n. 12** - Concessione in sanatoria per lavori di abusiva realizzazione di opere concernenti formazione serre e modifiche esterne all'abitazione intestata a [redacted] Concessione/autorizzazione in sanatoria presentata in data 02/10/1986- n. prot. 1986/2856 rilasciata in data 12/11/1991- n. prot. CEC 91/154; Arch. 75/068.

La pratica edilizia è relativa al mappale 1009 (e ad altro mappale non facente parte del presente procedimento) ed in particolare alle tettoie di copertura dei depositi posti sui lati nord ed ovest del cortile privato.

Si precisa che la porzione di tettoia posta ad ovest, regolarmente autorizzata con la presente sanatoria, non viene rappresentata nelle successive pratiche edilizie nè nella planimetria catastale.

**P.E. n. 13** - Concessione in sanatoria per lavori di sopralzo fabbricato ad uso abitazione e uffici per azienda floricola specializzata intestata a [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 19/03/1999 rilasciata in data 10/08/1999- n. prot. C.E. 99/049; PE 87/007.

La pratica edilizia è relativa al mappale 1009: si precisa che la stessa è concessa ferma restando l'efficacia e la validità dell'atto di vincolo redatto per l'intervento originario.

**Descrizione lotto per bando di vendita**

**- LOTTO 1 -**

**P.E. n. 14** - Denuncia di inizio attività edilizia per lavori di variante alla C.E. 99/049 del 10/08/1999: modifiche aperture, tavolati interni e ingresso intestata a [redacted] Denuncia di inizio attività presentata in data 16/06/2000- n. prot. 2000/5096 rilasciata in data 10/10/2000- n. prot. PE 1987/007; PRA 2000/5096; Assenso n° 2000/074. L'agibilità è stata rilasciata in data 20/03/2002- n. prot. Cert. n. 2002/007; PRA 2002/2271.

La presente agibilità è relativa al fabbricato ad uso abitazione e uffici per azienda floricola specializzata di cui al mappale 1009 sub 703.

[redacted] proprietario di tutti gli immobili oggetto della presente stima, occupa tutti gli immobili ad esclusione dell'appartamento catastalmente identificato al mappale 262 sub 702, occupato da [redacted] (uno dei titolari) con il proprio nucleo familiare e dell'appartamento catastalmente identificato al mappale 1009 sub 703, occupato senza alcun titolo da [redacted] (genitori dei titolari).

- Le serre per azienda floricola specializzata con annessi uffici, magazzini, depositi, area vendita al dettaglio di cui ai mappali 262 sub. 701 e 262 sub. 3, ai sensi dell'art. 3.2 comma b del D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008, non sono soggette agli obblighi di dotazione e allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica.
- L'appartamento di cui al mappale 262 sub 702 è risultato sprovvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica e pertanto lo stesso, come indicato al punto 7) del mandato conferito dall'ill.mo Sig. Giudice, è stata predisposto a cura della scrivente Esperta Estimatrice, avvalendosi di tecnico abilitato. L'Attestato di Certificazione Energetica è stato registrato in data 16/02/2015 con il Codice Identificativo n. 16220 - 000022/15, che si allega.  
La classe energetica relativa alla climatizzazione invernale è risultata di tipo F.
- L'appartamento di cui al mappale 1009 sub 703 è risultato sprovvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica e pertanto lo stesso, come indicato al punto 7) del mandato conferito dall'ill.mo Sig. Giudice, è stata predisposto a cura della scrivente Esperta Estimatrice, avvalendosi di tecnico abilitato. L'Attestato di Certificazione Energetica è stato registrato in data 20/01/2015 con il Codice Identificativo n. 16220 - 000009/15, che si allega.  
La classe energetica relativa alla climatizzazione invernale è risultata di tipo G.

**Prezzo Base d'Asta: € 1.040.000,00**

*(diconsi euro unmillionequarantamila/00)*