

TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Elena Gelato**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 443 / 2016 REG. ES.

Promossa da: **"omissis"**

Contro: **"omissis"**

Immobile in: **Comune di Castelli Calepio (BG), Via della Repubblica nn. 2C e 2D**

1. Premessa.

Nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 443/2016 del Registro delle Esecuzioni promossa dalla "omissis" contro la società "omissis" venivo invitato a comparire all'udienza del 22 marzo 2017 innanzi all'Illustrissimo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Elena Gelato per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

- 1) All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) Ad una sommaria descrizione del bene;
- 3) Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
- 4) Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 20, comma 6 L. 47/1985 ovvero dell'art. 46, comma 5 DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dai dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n.1249/39,

oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 7) All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
- 8) All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
- 10) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
- 12) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 13) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
- 14) All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;
- 16) Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

2. Modalità di svolgimento dell'incarico.

Il termine massimo per il deposito in cancelleria della relazione è stato fissato entro i 30 giorni antecedenti l'udienza fissata per il giorno 21.07.2017, con contestuale invio di copia della relazione ai creditori ed ai debitori e invito agli stessi di far pervenire eventuali note al sottoscritto entro i 15 giorni antecedenti l'udienza citata. Pertanto il termine ultimo per il deposito è il 21.06.2017.

Dopo aver acquisito copie delle schede e delle visure catastali e preso accordi telefonici con uno dei legali rappresentanti della ditta, fissavo a mezzo messaggio di posta elettronica, confermato dal ricevente, la data di primo sopralluogo per il giorno 18 marzo 2017. Il sopralluogo avveniva alla presenza di uno dei titolari, che oltre a consentire l'accesso a tutti gli immobili oggetto di perizia, forniva gentilmente anche alcune informazioni relative ai fabbricati e alle modalità d'uso dell'ampia area esterna scoperta, concessa in locazione con suddivisione in porzioni ad alcune ditte. Locazioni per le quali il legale rappresentante faceva successivamente pervenire al sottoscritto le copie delle ricevute di registrazione dei contratti in essere e poi anche copie dei contratti con la suddivisione delle porzioni di assegnazione. Nel sopralluogo non era possibile accedere al piccolo deposito costituente appendice del mappale 8995, in quanto il proprietario non disponeva delle chiavi, consegnate ad uno dei locatari. La cosa è comunque da considerarsi ininfluenza ai fini della valutazione del compendio, in quanto si tratta di fabbricato molto piccolo e datato.

Nei giorni successivi la data del sopralluogo, previa trasmissione formale richiesta di accesso agli atti, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelli Calepio per la

ricerca degli elementi urbanistici e degli strumenti autorizzativi caratterizzanti gli immobili. Purtroppo il tecnico comunale addetto aveva recuperato degli archivi solo l'ultima pratica edilizia e si è reso pertanto necessario un secondo accesso per visionare le altre pratiche edilizie intestate alla Società esecutata elencate in archivio elettronico del Comune. Nell'occasione di tali accessi effettuavo anche alcuni approfondimenti con la responsabile dell'Ufficio Tecnico relativi all'inquadramento in P.G.T. dell'area oggetto di perizia, che, per la sua particolare collocazione in corrispondenza dello svincolo autostradale, poneva dei dubbi nell'interpretazione delle N.T.A. del P.G.T., dubbi implementati dal fatto che quest'ultimo era alle fasi finali dell'iter di cambiamento, col preesistente PGT ancora vigente. Venivano infine acquisite a mezzo mail da altro tecnico comunale informazioni relative a due mappali di proprietà comunale, posti all'interno dell'area oggetto di perizia e costituite dal sedime di una vecchia strada consortile ormai dismessa da decenni, di cui si dirà più avanti.

Seguivano poi alcuni contatti telefonici con la responsabile dell'Ufficio Tecnico per seguire l'iter di avanzamento del nuovo PGT, in quanto d'interesse per il corretto inquadramento della situazione urbanistica dell'area. Di tali sviluppi veniva messo al corrente anche il legale rappresentante della Società esecutata, perchè potesse valutare eventuali osservazioni utili alla valorizzazione dell'area oggetto di perizia.

3. Identificazione del bene e sua descrizione, corredata di planimetria e documentazione fotografica (quesiti nn. 1, 2).

Gli immobili oggetto di perizia, costituiti da un fabbricato (adibito ad uffici e laboratorio/magazzino), da un piccolo deposito e da ampia area esterna (di superficie catastale di oltre 8.500 mq) composta da sei mappali, si trovano in Via della Repubblica ai civici 2/C e 2/D, nella periferia nord del Comune di Castelli Calepio, in un'area industriale/artigianale che fiancheggia l'autostrada A4 (vedasi documentazione fotografica allegata, fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'area cerchiata in rosso), inclusa nella rampa di svincolo autostradale in corrispondenza dell'uscita di Ponte Oglio/Castelli Calepio.

L'area d'interesse si trova a circa 1,5 Km dal centro abitato di Castelli Calepio sul lato destro della S.P. 84 provenendo da Sarnico, ed è racchiusa a nord dall'autostrada A4, a sud ed ovest dallo svincolo di accesso all'autostrada e ad est dalla S.P. 84. La zona circostante, quindi, è dotata di ottima viabilità ed è caratterizzata prettamente dalla presenza di edifici e/o capannoni a destinazione industriale/artigianale, anche se nell'intorno è presente molto spazio verde, oltre a qualche abitazione singola.

Dal punto di vista catastale, invece, le proprietà immobiliari oggetto di perizia sono così identificate al N.C.E.U. ed al C.T. (vedasi schede catastali attualmente vigenti, mappale 8995: Allegato 2A, mappale 672 sub 704: Allegato 2B e visure storiche: Allegati 3A/B/C):

- Area urbana: sez. TA, foglio 8, mapp. 672, sub. 703, consistenza 1895 mq;
- Fabbricato: sez. TA, foglio 8, mapp. 672, sub. 704, cat. C/3 cl. 2, consistenza 332 mq, sup. catastale 433 mq, rendita catastale € 994,49;
- Area urbana: sez. TA, foglio 8, mapp. 8988, consistenza 66 mq;
- Area urbana: sez. TA, foglio 8, mapp. 8992, consistenza 1.987 mq;
- Fabbricato + area urbana: sez. TA, foglio 8, mapp. 8995, cat. D/7, rendita catastale € 2.836,00;
- Terreno: CT, foglio 9, mapp. 8989, consistenza are 04.92 (492 mq);
- Terreno: CT, foglio 9, mapp. 8994, consistenza are 04.12 (412 mq).

Con riferimento alla documentazione fotografica (Allegato 10) ed all'estratto mappa (Allegato 1, area del compendio delimitata in giallo), l'area oggetto di perizia si raggiunge tramite una strada interna ad una sola corsia (fotografia n. 2), che fiancheggia l'autostrada ed alla quale si accede da Via della Repubblica (S.P. 84); tale strada asfaltata, nel tratto di accesso alla proprietà oggetto di perizia, sorge su aree non di proprietà dell'esecutata, su cui evidentemente è stato ormai costituito un diritto di passo. La strada poi prosegue all'interno dell'area di proprietà "omissis", sui mappali nn. 8994, 8989 e 8988 ed attraversa longitudinalmente, da est ad ovest (fotografia n. 3), l'intero lotto a fianco del piazzale di stoccaggio in ghiaia, fiancheggiando in lato sinistro la scarpata di delimitazione dell'autostrada e consentendo l'accesso alla adiacente altra proprietà posta sul lato ovest (che in precedenza è stata anch'essa in uso a "omissis", in quanto in Comune sono state reperite pratiche edilizie intestate all'esecutata per lavori sui fabbricati posti in quest'area). Quindi anche sull'area interna al lotto oggetto di perizia destinata a strada (mappali nn. 8994, 8989 e 8988), vige un diritto di passo a favore dei mappali posti nell'area sul lato ovest, che si configura a tutti gli effetti come un lotto intercluso, in quanto completamente contornato dall'autostrada e dal suo svincolo.

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello in ferro automatizzato (visibile nella fotografia n. 2) dotato di citofono. L'intero piazzale è dotato di due pali con installati in sommità dei corpi illuminanti (visibili nelle fotografie nn. 7, 8, 10 e 11) per garantire un'opportuna illuminazione notturna. Il lotto di proprietà, inoltre, è dotato di recinzione metallica lungo tutto il perimetro.

Alla sinistra del cancello d'ingresso è presente un piccolo edificio costituito da un solo piano fuori terra (fotografie nn. 4 e 5), adibito a deposito dalla società esecutata. Esternamente il manufatto si presenta nel complesso in buone condizioni, con intonaci e tinteggiature delle facciate in buono stato di conservazione (fotografie nn. 4 e 5), così come i serramenti esterni in ferro (finestra laterale dotata di inferriata e porta d'ingresso con vetro nel pannello dotata di due aste in ferro con lucchetti di chiusura). La copertura piana, impermeabilizzata esternamente con una guaina bituminosa, è anch'essa in buono stato, ha struttura presumibilmente in calcestruzzo armato e non sono presenti pluviali e grondaie. Lo spazio antistante il deposito è pavimentato con asfalto (visibile nella fotografia n. 5). In fase di sopralluogo non è stato possibile visionare direttamente l'interno dell'immobile, ma dalla visione della scheda catastale si può presumere la conformità dell'immobile all'accatastato. Da quanto appreso dalla persona che ha assistito alle operazioni peritali, l'interno del locale è completamente intonacato, la pavimentazione è in ceramica, non è installato nessun impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è esterno con prese elettriche industriali ed è presente un attacco dell'acqua. Di fatto è un locale di appoggio per l'utilizzo del piazzale esterno e di servizio per i mezzi d'opera che vi operano.

Percorrendo la strada interna, di cui detto in precedenza, si attraversa per una prima parte ad est, l'intero piazzale pertinente al deposito citato (mapp. 8995), destinato in parte a deposito di blocchi e pietre di Credaro (fotografie nn. 6, 7 e 8) - mappale locato, per circa 2.000 mq, ad una ditta di scavi, che vi stocca e movimentata pietrame - e per la successiva parte, oltre che per l'area individuata con il mappale 8992 verso il fabbricato, destinata al rimessaggio degli autocarri (fotografia n. 9) di una prima società di trasporti che attualmente detiene in locazione tale area e parte delle altre. Il piazzale in questione (identificato con i mapp. 8995 e 8992) nella porzione utilizzata per lo stoccaggio del materiale non è asfaltato, ma è presente una pavimentazione in ghiaia e ciottoli.

Da quanto riferitomi dalla proprietà, il lotto, essendo intercluso tra l'autostrada A4 e uno svincolo della stessa, non risulta collegato né al collettore fognario comunale né alla rete di distribuzione del gas/metano; a tal proposito, l'impianto fognario del fabbricato uffici/laboratorio è costituito da un sistema di fossa biologica e pozzo perdente, mentre nel piazzale esterno non è presente nessun impianto di raccolta delle acque meteoriche, le quali vengono disperse nel sottosuolo mediante drenaggio naturale nelle aree di piazzale non asfaltate e pozzi drenanti realizzati dalla proprietà; l'alimentazione della caldaia dei locali ufficio e del Robur nel laboratorio/magazzino è garantita tramite una cisterna GPL interrata.

Nella porzione più a ovest della proprietà (mapp. 672) si trova un secondo fabbricato (sub. 704) costituito da un piano fuori terra (in parte soppalcato, a ricavare un secondo

piano), adibito in parte a laboratorio/magazzino ed in parte ad uffici della società esecutata (fotografie nn. 14,15 e 16). Sui lati nord ed ovest dell'edificio è presente un grande piazzale asfaltato (sub. 703, fotografie nn. 10 e 11), destinato anch'esso al rimessaggio degli autocarri (fotografia nn. 11 e 16) della precedente e di un'altra società di trasporti che attualmente detiene in locazione una porzione di tale area. Mentre sul lato sud si trova un giardino ad uso esclusivo del fabbricato, che attualmente versa in stato di abbandono e viene utilizzato come deposito di materiali di vario tipo (fotografie nn. 12 e 13).

Esternamente quest'edificio si presenta nel complesso in buone condizioni, con intonaci e tinteggiature delle facciate in buono stato di conservazione, rivestimenti in pietra di Credaro delle facciate est e nord, serramenti esterni in alluminio di colore grigio scuro, privi di oscuranti esterni, ma con veneziane interne al doppio vetro e dotati di inferriate lavorate (fotografie nn. 14, 15 e 16) e con davanzali esterni in marmo di spessore 8cm e controdavanzali interni in legno. Si segnala un difetto di screpolatura dell'intonaco e della tinteggiatura riscontrato ai lati del portone di accesso al laboratorio/magazzino (visibile nella fotografia n.17), dovuto probabilmente alla rimozione della zoccolatura in pietra. La copertura, isolata termicamente, è anch'essa in buono stato, ha struttura in legno, pluviali e grondaie in lamiera preverniciata colore testa di moro e manto di copertura in coppi.

Nella porzione sud del corpo di fabbrica si trova il laboratorio/magazzino (fotografia n. 17), al quale si accede dal piazzale antistante tramite una porta sezionale di colore bianco dotata di porta pedonale inserita nel pannello (visibile nella fotografia n.19). Internamente il laboratorio/magazzino è costituito da un unico ampio locale a tutta altezza ($H_{\text{sottocolmo}} \approx 5\text{m}$, $H_{\text{max,sottotravetto}} \approx 6\text{m}$) con travi in legno a vista della copertura a due falde (fotografie nn. 18 e 19). A livello di finiture, la pavimentazione dell'intero laboratorio/magazzino è costituita da un pavimento industriale (visibile nelle fotografie nn.18 e 19); i serramenti esterni sono in alluminio di colore grigio scuro con doppi vetri, veneziana interna, contodavanzali in legno e dotati esternamente di inferriate lavorate; l'impianto elettrico è completamente esterno con frutti e placche in plastica colore bianco e grigio di marca non identificata (visibile nelle fotografie nn.18 e 19), completo di quadro elettrico a norma ed armadietto a terra posti sul lato sinistro della porta sezionale (fotografia n. 22); l'illuminazione del magazzino è affidata ad una serie di lampade a parete, presumibilmente al neon, distribuite lungo tutto il perimetro del locale (visibili nelle fotografie nn.18 e 19); l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da un Robur (fotografia n.20) alimentato da una caldaia murale esterna installata sulla parete est del fabbricato (fotografia n.21).

Tramite una porta tagliafuoco di colore bianco, posta sulla parete nord del magazzino (visibile nella fotografia n.19), si accede ad un primo ufficio a pianta rettangolare e dalla

buona metratura (fotografie nn. 23 e 24), il quale è messo in comunicazione con l'ufficio principale tramite una porta scorrevole in laminato bianco (visibile sulla sinistra nella fotografia n.24). Da questo locale è possibile accedere all'antibagno (fotografia n.25) degli unici servizi igienici presenti nel fabbricato; in particolare, sono presenti tre servizi indipendenti, provvisti ognuno di porta e finestra per l'aerazione naturale, dotati rispettivamente: uno di wc e bidet, uno di wc alla turca (fotografia n. 26) e uno di doccia (fotografia n. 27). Nell'ufficio è presente anche una scala in legno e acciaio (fotografia n.28), separata da porta scorrevole vetrata, che collega il piano terra al piano soppalcato sottotetto con trave di colmo e travetti a vista (fotografie nn.29, 30 e 31), destinato ad ulteriore ufficio e ad un deposito sottoscala, ove si trovano le valvole dell'impiantistica di riscaldamento.

A livello di finiture, la pavimentazione dell'ufficio è costituita da un laminato finto parquet (visibile nelle fotografie nn.23 e 24), mentre in bagno si ha una ceramica formato rettangolare 30x15cm di colore rosato a pavimento e un rivestimento in ceramica bianca formato quadrato 20x20cm (visibile nelle fotografie nn.25, 26 e 27); a piano superiore il pavimento è ancora un laminato finto parquet (visibile nelle fotografie nn.29 e 30), ma di colore più rossiccio rispetto a quello del piano terra; i serramenti esterni al piano terra sono gli stessi del laboratorio/magazzino, mentre al piano soppalcato sono stati installati in copertura due lucernari (dim. 118x118cm), marca Velux, con apertura automatizzata tramite apposito telecomando e dotati di tenda oscurante interna (visibili nelle fotografie nn.29, 30 e 31); le porte interne, scorrevoli nell'ufficio ed a battente nel bagno, sono in legno impiallacciato laccate bianco con maniglie colore ottone; la grande porta scorrevole a due ante, che separa l'ufficio dalla scala e dal vano sottoscala, integra in un pannello una lastra di vetro trasparente e nell'altro un vetro acidato (visibile nella fotografia n.24). L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti e placche in plastica di colore nero, marca B-Ticino, completo di quadro elettrico a norma e di armadietto contenente probabilmente un server di rete (visibili sulla destra nella fotografia n. 22). L'impianto di riscaldamento dell'ufficio è del tipo a pavimento, mentre in bagno ed al piano sottotetto è di tipo tradizionale con radiatori in ghisa di colore bianco alimentato da una caldaia murale esterna, marca Vaillant (fotografia n.43); il collettore dell'impianto di riscaldamento di tutto il blocco uffici è posizionato nel sottoscala (fotografia n. 32); al piano soppalcato è installato un termostato manuale ed è presente anche un'impianto di condizionamento costituito da uno split a parete, marca Haier (visibile nella fotografia n.30), alimentato da un'unità esterna installata in facciata ovest (visibile nella fotografia n.17).

Il secondo ufficio, adiacente al primo di cui detto in precedenza, ha ancora uno sviluppo in pianta rettangolare, ma con una metratura decisamente più ampia (fotografie

nn.34, 35 e 36), in quanto è da considerarsi lo spazio principale dell'edificio in cui avviene l'ingresso al pubblico, posto sul lato est del fabbricato (antistante al piazzale di deposito pietre), tramite una porta vetrata ad arco e dotata di inferriata scorrevole interno muro (fotografia n.33). Nella parte più a nord dell'ampio locale uffici si trova un ulteriore spazio a tutta altezza, adibito presumibilmente a sala riunioni (fotografie nn. 37 e 38), il quale risulta separato dall'area ufficio tramite un setto murario con rivestimento in pietra. Anche in questo caso a piano terra è presente una scala in legno e acciaio (fotografia n.36) che permette di raggiungere il soppalco soprastante (fotografie nn.39, 40 e 41), il quale copre una porzione limitata della superficie (dim. 10,30x4,05m) lasciando una libera visuale sul piano terra (fotografia n.42). L'impalcato del soppalco ha struttura in legno costituita da travetti e travi principali poggianti su tre colonne in marmo (visibili nelle fotografie nn.34 e 35), un pilastro in acciaio a sezione circolare in corrispondenza della scala (visibile nella fotografia n.36) ed una parete in muratura rivestita in pietra (visibile nella fotografia n.38).

A livello di finiture anche il secondo ufficio è del tutto simile all'ufficio descritto in precedenza. La pavimentazione dell'ufficio e del soppalco è costituita dallo stesso laminato finto parquet (visibile nelle fotografie nn. da 34 a 40); i serramenti esterni al piano terra sono gli stessi, così come al piano soppalcato sono stati installati in copertura due lucernari (dim. 118x118cm), marca Velux, del tutto analoghi a quelli dell'altro soppalco (visibili nelle fotografie nn.39 e 40). L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti e placche in plastica di colore nero, marca B-Ticino. L'impianto di riscaldamento dell'ufficio è del tipo a pavimento, mentre al piano soppalcato è di tipo tradizionale con radiatori in ghisa di colore bianco, alimentato dalla stessa caldaia murale esterna, marca Vaillant (fotografia n.43); sulla parete divisoria tra i due uffici è installato un termostato digitale, marca Vaillant, a servizio di tutto il piano terra abitabile; al piano soppalcato è installato un termostato manuale per la regolazione dei due radiatori ed è presente anche un'impianto di condizionamento costituito da due split a parete, marca Haier (visibili nelle fotografie nn.39 e 40), alimentato dalla stessa un'unità esterna installata in facciata ovest (visibile nella fotografia n.17). Sul soppalco è presente una cassaforte incassata a muro (visibile nella fotografia n.40).

Nell'insieme si tratta di finiture di media/buona qualità, i locali sono luminosi (ufficio principale con doppio affaccio) e le condizioni generali del fabbricato possono essere definite molto buone, segno di una manutenzione costante effettuata nel tempo. L'ufficio presenta una certa eleganza, concepito evidentemente anche con funzioni di rappresentanza della ditta esecutata. Parte dell'ufficio è stato ora locato ad un libero professionista che, a detta del locatore, lo utilizza in maniera sporadica.

4. Epoca di costruzione, strumenti autorizzativi, disamina conformità, situazione urbanistica ed espropriativa (quesiti nn. 3,4,5, e 14).

Del fabbricato attualmente adibito ad uffici/laboratorio non si conosce esattamente l'epoca di costruzione originaria, ma verosimilmente si ritiene possa essere ante '67, così come mi è stato confermato anche dall'attuale proprietà. In fase di accesso agli atti sono state reperite una serie di pratiche edilizie, risalenti alla fine degli anni '90, intestate alla società esecutata "*omissis*", ma che non riguardavano gli immobili da periziare, bensì altri facenti parte dell'area confinante più ad ovest, mentre le uniche autorizzazioni edilizie inerenti i beni oggetto di pignoramento risalgono agli anni 2004-2005.

In particolare, dalla documentazione agli atti comunali, si evince che la "*omissis*" presentò una prima D.I.A., la n.7503 dell'11.06.2004, n. prot. 10794, per lavori di ristrutturazione di edificio esistente (Allegato 4A), riguardante l'attuale fabbricato adibito a laboratorio e uffici (mapp. 672, sub. 704). Dalla visione dell'estratto mappa (Allegato 4B) presente in tale pratica, si è potuto constatare che l'edificio in questione era all'epoca rappresentato in mappa con una più piccola e diversa sagoma, che individuava con tutta probabilità un preesistente edificio, successivamente modificato ad ottenere l'immobile presentato come stato di fatto nella DIA citata. Questo stato di fatto del fabbricato era tuttavia già riportato con la sagoma corretta sia nell'aerofotogrammetrico che nel PRG vigente all'epoca (Allegato 4C) ed allegati entrambi alla pratica edilizia, segno che le modifiche al fabbricato originario erano già in essere da tempo. Nella DIA tuttavia la relazione tecnica è praticamente inesistente e non viene data alcuna notizia relativamente a pratiche pregresse, limitandosi a riportare il disegno dello stato di fatto esistente. Nè del resto il Comune ha avanzato richieste integrative in tal senso, considerando evidentemente regolare lo stato di fatto del fabbricato inserito nella DIA. Nella pratica edilizia è stato inoltre reperito l'atto di acquisto della "*omissis*" dell'immobile soggetto a DIA (Allegato 8), dal quale si evince che all'epoca dell'acquisto (maggio 2004) l'immobile era costituito da un appartamento e da due autorimesse, con portico comune e che i venditori dichiaravano che le opere esistenti erano ante '67, confermando l'acquirente di aver assunto informazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile acquistato. Si ritiene pertanto sufficientemente attestato che il fabbricato originario, successivamente modificato dalla "*omissis*" nella situazione attuale, sia ante 1967 e che lo stato di fatto presentato nella DIA del 2004, prima della situazione attuale, sia dato per regolarmente accettato dal Comune.

Il progetto di ristrutturazione prevedeva la modifica della distribuzione interna del blocco uffici (porzione nord dell'edificio) sviluppato su un unico piano, nonché la chiusura del

portico esterno coperto sul lato sud, che in tal modo sarebbe stato inglobato nel fabbricato andando ad ampliare la superficie del laboratorio/magazzino (Allegati 4D e 4E).

Successivamente venne presentata dalla "omissis" un'ulteriore D.I.A., la n.7741/1 del 12.04.2005, n. prot. 6115 (Allegato 5A), in variante alla prima del 2004, con la quale la società esecutata chiedeva l'autorizzazione per una variazione degli spazi interni nel blocco uffici e la realizzazione di un piano soppalcato in seguito ad una sopraelevazione dell'intero fabbricato (Allegato 5B).

Nel luglio 2005 venne presentata domanda di variazione catastale (individuando, oltre al sub. 704, costituito dal fabbricato, dal suo marciapiede e da due aree verdi - di superficie di sedime complessiva pari a circa 700 mq - , il sub 703, costituito da ampia area urbana pertinenziale di 1.895 mq catastali), mentre in data 08.11.2005 venne depositata la comunicazione di fine lavori ed il certificato di collaudo finale (Allegati 5C e 5D) relativamente alle due DIA menzionate in precedenza.

Nella documentazione comunale non è stata reperita nessuna domanda di agibilità, ma si è rinvenuta una comunicazione del 28.11.2005 (Allegato 5E), in risposta all'avvenuto deposito della fine lavori, con la quale il Comune di Castelli Calepio richiedeva alla "omissis" della documentazione integrativa necessaria al rilascio del certificato di agibilità, documentazione che verosimilmente non è mai stata presentata dalla società interessata, in quanto non risulta agli atti in archivio comunale. Considerata l'assenza del certificato di agibilità si ritiene pertanto che l'agibilità per l'edificio in esame non sia mai stata rilasciata dal Comune.

Premesso che l'immobile nello stato attuale è perfettamente conforme ai disegni della variante finale della DIA depositata in Comune e che le schede catastali individuano esattamente tale situazione conforme, dall'esame effettuato delle pratiche edilizie e dei loro allegati (i cui progetti apparivano ben strutturati e documentati), ritengo che il certificato di agibilità - se di interesse dei futuri acquirenti - dovrebbe essere ottenibile con nuova domanda al Comune, chiedendo il riesame delle pratiche edilizie rilasciate e presentando tutti i documenti necessari da allegare alla nuova domanda.

Le informazioni sopra riportate ed i disegni allegati alla relazione sono stati estratti dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Castelli Calepio, reperite in seguito a richiesta di accesso agli atti depositati negli archivi comunali.

In conclusione, la situazione attualmente vigente del fabbricato mappale 672 sub. 704 è conforme ai disegni approvati con l'ultima pratica edilizia rilasciata e su tale situazione sono state redatte le schede catastali, a loro volta conformi (Allegato 2B). Manca solo il certificato di agibilità.

Per quanto riguarda invece l'altro fabbricato (individuato con mappale 8995) esso è costituito dal piccolo fabbricato a destinazione deposito citato nella descrizione degli immobili e di cui non si è potuto visionare l'interno. Di tale fabbricato non si sono reperite pratiche edilizie, ma verosimilmente potrebbe essere ante '67 e si tratta comunque di un deposito di modeste dimensioni (circa 27 mq lordi), assimilabili a quelle di un'autorimessa, che risulta correttamente inserito in mappa ed accatastato all'urbano.

La scheda di tale immobile (Allegato 2A) è composta da due planimetrie, una individuante il deposito, e l'altra le ben più importanti pertinenze esterne, costituite da un piazzetto asfaltato adiacente al deposito, da un ampio piazzale inghiaiato e da un giardinetto perimetrale; le pertinenze complessive del piccolo deposito ammontano ad una superficie catastale di 3.550 mq. e costituiscono la parte più ad est dei piazzali di proprietà "omissis".

Il compendio è completato, oltre che dalla strada interna (mappali nn. 8994, 8989 e 8988, di catastali 970 mq), gravata da diritto di passo a favore dei mappali di altra proprietà più a ovest, dal mappale 8992 (di catastali 1.987 mq) che costituisce la porzione centrale del compendio, adiacente al lato est del fabbricato principale sopra descritto.

Con riferimento all'estratto mappa attuale, si segnala che fra i piazzali di cui ai mappali 8992 e l'8995 e la strada di cui ai mappali 8989 e 8994, nel compendio oggetto di esecuzione, è rappresentato il sedime di una antica strada consorziale ormai inesistente, individuata dai mapp. nn. 9877 e 9876 di proprietà comunale (Allegato 1, contornati in rosso), che attraversa da nord a sud il lotto di proprietà della "omissis"; attualmente di tale strada non rimane alcuna traccia, come del resto anche per altre strade nell'intorno, in quanto è stata completamente interrotta ed abbandonata fin dall'epoca di realizzazione della vicina autostrada A4. A tutt'oggi, quindi, l'area di sedime di questa strada risulta di fatto utilizzata dalla "omissis" (e suoi aventi causa), ma ancora di proprietà del Comune, il quale però, secondo quanto dichiarato a mezzo mail dal geom. "omissis", funzionario dell'ufficio tecnico che segue questo settore, ha già provveduto ad inserirle nel Piano di alienazione comunale. Per i futuri acquirenti del compendio, se d'interesse, sarà pertanto possibile regolarizzare la situazione urbanistica acquisendo dal Comune tali mappali dietro pagamento di un importo non comunicatomi dal Comune, nonostante le mie reiterate richieste. La cosa è tuttavia influente ai fini della stima, in quanto tali mappali non vengono naturalmente computati nel valore complessivo del compendio, essendo tutt'ora formalmente di proprietà comunale.

Dal punto di vista urbanistico è necessario premettere che al momento della stesura della presente perizia, il Comune di Castelli Calepio sta provvedendo ad una variante generale del vigente P.G.T., che ha comportato e comporterà modifiche per la zona d'interesse. La situazione in fase di accesso agli atti era che – pur essendo ancora vigente il vecchio PGT – il nuovo era già stato adottato da diversi mesi ed essendo già stata conclusa la fase di osservazioni e controdeduzioni, avrebbe dovuto avere l'approvazione definitiva proprio nei giorni seguenti all'accesso effettuato. Tuttavia – probabilmente per la necessità di rivedere e modificare alcuni dettagli del PGT – l'Amministrazione con Consiglio Comunale in data 29.05.2017 ha approvato la riapertura dei termini per le osservazioni, ripubblicando il PGT già aggiornato.

Nel vigente PGT (vecchio) l'area oggetto di pignoramento si trovava in zona A.5 - "Insediamento unitario produttivo o commerciale", estratto allegato 6A - ma soprattutto risultava inserita in un vastissimo "Ambito d'innovazione del sistema produttivo", concentrato nella zona sullo svincolo dell'autostrada A4, in corrispondenza del casello di Ponte Oglio/Castelli Calepio (vedasi estratto del Documento di Piano, Allegato 6B). La zona A.5 rientrava fra le zone edificabili, con l'indice indicato nell'estratto delle NTA allegate (Allegato 6C), ma tale possibilità era limitata dall'Ambito citato, che prevedeva la riqualificazione dell'intera zona dividendola in sub-ambiti all'interno dei quali erano individuate delle zone di concentrazione fondiaria dove potevano essere realizzate solo le slp prefissate individuate nell'allegato 6B. Il sub-ambito che interessa l'area oggetto della presente perizia è quello individuato con la lettera "d" negli allegati 6A e 6B, di cui però l'area periziata costituisce solo una parte. Trattandosi di una situazione ormai in fase superamento da parte del nuovo PGT, non sono entrato nella verifica dei dettagli applicativi di questo particolare Ambito, ma dall'esame dei parametri urbanistici assegnati all'unità "d" (Allegato 6B) si può riscontrare che su oltre 50.000 mq di sub-ambito era consentita l'edificazione, concentrata nell'area tratteggiata, di soli 2.550 mq di SLP, includendo verosimilmente anche la SLP occupata dai fabbricati esistenti nel sub-ambito. Pertanto nel vecchio PGT l'area disponeva di minima edificabilità, non quantificata.

Allo stato attuale conviene però riferirsi alla situazione della variante n.2 al PGT attualmente adottata ed in fase di approvazione nel Comune di Castelli Calepio (BG). In questo nuovo PGT, il vastissimo Ambito precedente viene cancellato e l'area oggetto di perizia è inserita nella zona D1 - "Ambiti produttivi e commerciali consolidati" - (Allegato 7A, estratto Tav. VAR2_PdR 2.2 con area cerchiata in rosso), e regolata dall'art. 35 delle NTA del Piano delle Regole (Allegato 7C). L'area, inoltre, è soggetta a vincolo della fascia di rispetto dal sedime autostradale (Allegato 7B, estratto Tav. VAR2_DdP QC7 con area

cerchiata in rosso) e regolata dall'art. 26: "Ds – Distanza dalle strade" delle NTA del Documento di Piano (Allegato 7C). Nell'Art.35 sono esplicitati i parametri edilizi ed urbanistici, ma non è riportato l'indice di edificabilità. Il limite di edificabilità è pertanto costituito dal rapporto di copertura (60%) e dagli altri parametri dati dalle altezze massime (9,00 m), dalle superfici drenanti (15% della Sf) e dalle varie distanze. Si tratterebbe quindi di un terreno consistentemente edificabile (oltre 5.000 mq teorici copribili, al lordo delle superfici già edificate e con le limitazioni dei vari parametri citati). L'ufficio tecnico, interpellato il tecnico estensore del Piano, ha confermato questa interpretazione, relativamente all'edificabilità. Nel caso specifico tuttavia, si è riscontrato che l'edificabilità concessa sull'area contrasta col vincolo delle fasce di rispetto autostradali, all'interno delle quali ricade l'intera area, come rilevabile dall'allegato 7B in cui le fasce sono racchiuse nelle righe blu che fiancheggiano il percorso autostradale. Che di fatto non consentirebbero l'uso dell'edificabilità prevista in PGT.

Questa incongruenza sarà verosimilmente risolta con le modifiche che verranno apportate al PGT in quest'ultima fase di osservazioni che è stata appena riaperta dall'Amministrazione Comunale; modifiche che i tecnici comunali non sono stati in grado di anticiparmi, ma di cui il sottoscritto non può attendere gli esiti (presumibilmente non prima del prossimo agosto) in quanto incompatibili con i tempi di deposito della perizia. Si segnala pertanto ai futuri potenziali interessati la necessità di verificare preventivamente la situazione urbanistica dell'area che verrà definitivamente statuita nei prossimi mesi con l'approvazione definitiva del PGT, dal momento che, da colloqui informali avuti con i tecnici comunale, è da ritenersi probabile che quest'area verrà assoggettata a modifiche/precisazioni che risolvano le incongruenze segnalate.

Tuttavia, facendo riferimento al PGT vigente (vecchio) ed ai parametri attribuiti dalla variante (nuovo) a quest'area, si può ritenere che dal punto di vista urbanistico tale terreno sia certamente assimilabile ad un terreno industriale - almeno in termini d'uso delle aree -; terreno al quale dovrebbe probabilmente essere confermata una sua certa ulteriore capacità edificatoria, rispetto alla modesta superficie edificata esistente. Capacità che potrebbe tuttavia essere assoggettata a rilevanti limitazioni in termini di utilizzo sull'area medesima, per via dei vincoli legati alla presenza dell'autostrada. Ai fini della valutazione del valore dell'area libera si partirà pertanto da questi presupposti, integrandoli con la possibilità reddituale di impiego dell'area diverso dall'edificabile, testimoniata dall'esistenza dei contratti di locazione, di cui si dirà di seguito.

Gli immobili non sono oggetto di alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

5. Situazione catastale (quesito n. 6).

Le unità immobiliari in questione sono individuate al catasto fabbricati e catasto terreni del Comune di Castelli Calepio rispettivamente:

- Area urbana: sez. TA, foglio 8, mapp. 672, sub. 703, consistenza 1895 mq;
- Fabbricato: sez. TA, foglio 8, mapp. 672, sub. 704; categoria C/3, classe 2, consistenza 332 mq, sup. catastale 433 mq, rendita catastale € 994,49;
- Area urbana: sez. TA, foglio 8, mapp. 8988, consistenza 66 mq;
- Area urbana: sez. TA, foglio 8, mapp. 8992, consistenza 1.987 mq;
- Fabbricato + area urbana: sez. TA, foglio 8, mapp. 8995; categoria D/7, rendita catastale € 2.836,00;
- Terreno: CT, foglio 9, mapp. 8989, consistenza are 04.92 (492 mq);
- Terreno: CT, foglio 9, mapp. 8994, consistenza are 04.12 (412 mq).

L'estratto mappa riportante le proprietà oggetto di perizia contornate in giallo è riportato nell'allegato 1. Nel medesimo estratto mappa sono contornate in rosso le due aree tuttora formalmente di proprietà comunale di cui si è argomentato al precedente capitolo. Le schede catastali dei due immobili descritti sono allegate alla presente perizia come allegati 2A/B. La distribuzione dei locali e la posizione delle tramezze nelle schede catastali sono riportate in modo corretto con l'esistente.

Le visure di tutti gli immobili sono allegate ai nn. 3A/B/C. Le particelle sono intestate alla società "omissis" che risulta unica proprietaria dei beni.

I dati corrispondono esattamente a quelli utilizzati sia per l'atto di compravendita che per l'atto di pignoramento.

6. Proprietà del bene all'atto della notifica di pignoramento e sua provenienza nel ventennio e sussistenza di eventuali oneri non opponibili (quesiti nn. 8 e 9).

All'atto della notifica del pignoramento, in data 12.04.2016, la società "omissis" risultava unica proprietaria degli immobili siti in Comune di Castelli Calepio in Via della Repubblica nn.2C/2D, in forza dell'atto di compravendita dell'11.05.2004, n. rep./rac. 81559/10116 del Notaio "omissis" e trascritto il 19.05.2004 ai nn. 25795/17464.

Storico ventennale:

La provenienza al ventennio degli immobili pignorati, come desunta dalla certificazione notarile a mano del Notaio "omissis", è la seguente:

- 1) l'immobile identificato al foglio 8, mapp. 672, subb. 703 e 704 è pervenuto al sig. "omissis" a mezzo di:

- atto di compravendita del 28.01.1965, n. rep./rac. 1107/1129 del Notaio "omissis", trascritto il 26.02.1965 ai nn.3355/2659, con cui il sig. "omissis" vendeva l'immobile in oggetto;
- 2) l'immobile identificato al foglio 8, mapp. 672, subb. 703 e 704 è pervenuto ai sigg. "omissis" a mezzo di:
- atto di successione registrato all'Ufficio del Registro di Chiari il 07.11.2003 al n. 57 vol. 418 e non trascritta a Bergamo il 30.06.2014 ai nn. 23811/17284, con cui il sig. "omissis", [REDACTED] titolare della quota di piena proprietà, lascia in eredità l'immobile in oggetto;
- 3) l'immobile identificato al foglio 8, mapp. 672, subb. 703 e 704 è pervenuto alla società "omissis" a mezzo di:
- atto di compravendita dell'11.05.2004, n. rep./rac. 81559/10116 del Notaio "omissis", trascritto il 19.05.2004 ai nn. 25795/17464, con cui sigg. "omissis" vendevano l'immobile in oggetto;
- 4) l'area urbana identificata al foglio 8, mapp. 8988 ed il terreno identificato al foglio 9, mapp. 8989 sono pervenuti all'Istituto "omissis" di Bergamo con sede in Bergamo, cod. fisc. 95010710168, a mezzo di:
- decreto del Ministro dell'Interno del 20.12.1985 e trascritto l'11.12.1987 ai nn.35103/23643;
- 5) l'area urbana identificata al foglio 8, mapp. 8988 ed il terreno identificato al foglio 9, mapp. 8989 sono pervenuti alla società "omissis", a mezzo di:
- atto di compravendita del 26.05.2005, n. rep./rac. 128545/31106 del Notaio "omissis", trascritto il 01.06.2005 ai nn.30692/19691, con cui l'Istituto "omissis" con sede in Bergamo, cod. fisc. 95010710168, vendeva gli immobili in oggetto;
- 6) le aree urbane identificate al foglio 8, mapp. 8992 e 8995 ed il terreno identificato al foglio 9, mapp. 8994 sono pervenuti le sig.re "omissis", a mezzo di:
- atto di successione registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo il 16.06.1997 al n. 2020 vol. 94 e trascritta il 18.08.1998 ai nn. 31575/24708, con cui il sig. "omissis", nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] titolare della quota di piena proprietà, lascia in eredità gli immobili in oggetto;
- 7) le aree urbane identificate al foglio 8, mapp. 8992 e 8995 ed il terreno identificato al foglio 9, mapp. 8994 sono pervenuti alla società "omissis", a mezzo di:
- atto di compravendita del 19.03.2007, n. rep./rac. 95197/13538 del Notaio "omissis", trascritto il 29.03.2007 ai nn.20146/11265, con cui le sig.re "omissis" vendevano gli immobili in oggetto.

Formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 29.03.2007 ai nn.20147/4947 derivante da atto di mutuo fondiario del 19.03.2007, n. rep./rac. 95199/13539 del Notaio "omissis"; capitale mutuo decennale 700.000,00 Euro – Ipoteca 1.400.000,00 Euro su immobile C3 in Via della Repubblica n. 2C, foglio 8, mapp. 672, sub. 701, a favore di "omissis" con sede in Bergamo, cod. fisc. 00218400166, contro "omissis" con sede in Castelli Calepio (BG), cod. fisc. 01905670988;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 18.04.2011 ai nn.19638/4024 derivante da atto di mutuo fondiario del 12.04.2011, n. rep./rac. 101177/17648 del Notaio "omissis"; capitale mutuo di 8 anni 250.000,00 Euro – Ipoteca 425.000,00 Euro su immobile C3 in Via della Repubblica n. 2C, foglio 8, mapp. 672, sub. 701, a favore di "omissis" con sede in Sondrio, cod. fisc. 00053810149, contro "omissis" con sede in Castelli Calepio (BG), cod. fisc. 01905670988;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 13.04.2016 ai nn.15774/2454 derivante da decreto ingiuntivo n.1697 del 12.04.2016 emesso dal Tribunale di Bergamo; capitale 253.756,02 Euro – Ipoteca 350.000,00 Euro, a favore di "omissis" con sede in Sondrio, cod. fisc. 00053810149, contro "omissis";
- Atto esecutivo trascritto in data 26.04.2016 ai nn.17747/11648, in forza di verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 12.04.2016 n. rep. 3994, a favore di "omissis" con sede in Verona, cod. fisc. 03700430238, contro "omissis" con sede in Castelli Calepio (BG), cod. fisc. 01905670988.

Servitù di passo esistente sui mappali nn. 8994, 8989 e 8988 a favore dei mappali posti nell'area sul lato ovest del compendio, interclusa su tutto il perimetro dallo svincolo autostradale.

7. Accertamento dello stato di possesso del bene ed esistenza di oneri che resteranno a carico dell'acquirente (quesito n. 13).

All'atto del sopralluogo nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento era presente il Sig. "omissis", uno dei legali rappresentanti della "omissis", società proprietaria di tutti gli immobili in esecuzione.

Con la collaborazione di quest'ultimo si accertava che il compendio oggetto di perizia è oggi di fatto utilizzato dalla "omissis" solo per una piccola parte sul lato sud-ovest dei

piazzali e per il corpo centrale degli uffici, mentre tutto il resto dell'area e dei fabbricati è locato a quattro diverse ditte, in porzioni distinte e con alcune parti in comune per consentire la mobilità sull'area e la disponibilità dei servizi igienici.

La situazione d'uso delle aree è ben individuata nell'allegato 9A.

Il piazzale più ad est è locato per una superficie di circa 2.000 mq. alla ditta "omissis" con sede a Foresto Sparso, per uso deposito e movimentazione pietrame e materiale di scavo, con contratto regolarmente registrato di durata triennale rinnovabile con decorrenza dall'1.4.2017 e canone di 3.600 €/anno + IVA.

Il deposito vicino all'ingresso col relativo piazzale e la parte centrale dell'area a piazzale, oltre ad un triangolo sul lato nord-ovest del fabbricato principale (mappale 672/704) e parte del deposito contenuto in quest'ultimo, sono stati locati per una superficie stimabile in oltre 4.000 mq alla ditta "omissis" con sede in Villongo, per uso di rimessaggio di autocarri, con contratto regolarmente registrato di durata di sei anni con decorrenza dal 25.3.2017 e canone di 14.400 €/anno + IVA.

Il piazzale sul lato ovest del fabbricato principale (mappale 672/704) e parte del deposito contenuto in quest'ultimo, sono stati locati per una superficie di circa 1.000 mq alla ditta "omissis" con sede a Cinisello Balsamo, per uso di rimessaggio di autocarri, con contratto regolarmente registrato di durata di sei anni con decorrenza dal 1.9.2016 e canone di 9.000 €/anno + IVA.

Infine la porzione di uffici occupante l'ala nord del fabbricato principale (mappale 672/704), una porzione dell'area a marciapiede esterna ed alcuni posti auto, sono stato locati all'Ing. "omissis" di Villongo con contratto regolarmente registrato di durata di sei anni con decorrenza dal 1.5.2017 e canone di 6.000 €/anno + IVA.

Nell'allegato 9A vengono individuate come parti comuni quelle necessarie a garantire i passaggi e la mobilità sull'area, oltre ai servizi igienici.

I contratti, pur essendo stati regolarmente sottoscritti e registrati, non sono opponibili all'esecuzione in quanto sono stati tutti stipulati successivamente al pignoramento. Se ne omette pertanto l'allegazione (salvo che per le ricevute di registrazione, allegate come allegati nn. 9B/C/D/E), limitandosi a segnalarne le caratteristiche principali (come sopra citate), sia per rispondere al quesito sullo stato di possesso, sia per dare un'entità dei possibili ricavi da locazione dell'area nella situazione attuale (pari a 33.000 €/anno, esclusa l'area ancora utilizzata in via esclusiva dalla ditta esecutata), indipendentemente dalla sua capacità edificatoria.

8. Determinazione del valore, divisibilità e lotti (quesiti nn. 9,10 e 11).

Il compendio oggetto della presente perizia è costituito da un'ampia area di superficie pari a circa 9.100 mq, perfettamente piana, già piazzalizzata, parzialmente asfaltata, completamente recintata e dotata di impianti di illuminazione dei piazzali. Su tale area insistono: a) un piccolo fabbricato di circa 27 mq ad uso deposito, chiuso ed equipaggiato all'esterno con prese industriali di corrente e attacco dell'acqua; b) un fabbricato sottoposto una dozzina d'anni fa a completa ristrutturazione di superficie coperta pari a circa 275 mq, oltre ad aree esterne pertinenziali, composto da un blocco uffici di complessivi circa 215 mq, perfettamente ultimati con buone finiture, e da un blocco deposito di circa 145 mq, anch'esso con finiture superiori ad un semplice deposito e dotato di impiantistica elettrica completa e di riscaldamento. I fabbricati sono conformi alle pratiche edilizie depositate e l'accatastamento li individua correttamente, anche se manca l'agibilità.

Il compendio si trova proprio all'interno dello svincolo autostradale di Castelli Calepio (uscita Ponte Oglio), in posizione di ottima visibilità e molto comoda dal punto di vista logistico per i trasporti.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica nel nuovo PGT esso è inquadrato negli ambiti produttivi e commerciali consolidati, con una teorica ampia edificabilità residua disponibile, che potrebbe però essere ridimensionata e/o assoggettata a limitazioni rilevanti nell'utilizzo sull'area, per la presenza delle fasce di rispetto autostradali esistenti, in base alle decisioni che prenderà il Comune di Castelli Calepio nella fase finale di riapertura della variante di PGT, avviata proprio in questi giorni e che si concluderà probabilmente nei prossimi 2-3 mesi.

Il compendio è stato virtualmente suddiviso in 5 porzioni, con alcune parti soggette ad uso comune, di cui una è utilizzata direttamente dalla "omissis" e le altre quattro locate ad altre ditte, con contratti regolari, stipulati successivamente alla trascrizione del pignoramento e con reddito complessivo di interessante entità.

In linea teorica il compendio potrebbe essere frazionato in più lotti (in base ai mappali o secondo le suddivisioni previste nella locazione delle varie porzioni del compendio), ma, vista anche l'incertezza sull'esito finale delle determine di PGT e la presenza dei contratti di locazione che determinano situazioni un po' promiscue e che richiedono l'uso di alcune aree in comune fra i conduttori, si ritiene più opportuno prevedere la vendita in unico lotto.

Ai fini della valutazione:

- per i fabbricati si è fatto riferimento alle misure riportate nei disegni di progetto per quantificarne la consistenza e al reperimento, tramite listino prezzi immobiliari

F.I.M.A.A. per la Provincia di Bergamo anno 2016 dei prezzi correnti a mq. per immobili confrontabili, adeguati infine in base alla mia esperienza e conoscenza alla specifica situazione di mercato dei fabbricati come sopra descritti, cercando così di determinarne il più probabile valore commerciale.

- per le aree, ritenendo notevolmente incerta sia l'attribuzione della capacità edificatoria attualmente prevista nella variante di PGT, ancora oggetto di probabili modifiche riguardanti il terreno specifico, che il suo effettivo possibile impiego sull'area stanti le limitazioni per le distanze autostradali – anche alla luce del fatto che nel vigente PGT la capacità edificatoria residua prevista era minima – riduco il valore da quello teorico di una normale area industriale edificabile, ad un valore che – pur contemplando una possibile componente edificatoria, non la consideri certa e determinante – tenga conto della possibilità d'uso di tipo “industriale” dell'area (per deposito e movimentazione merci e materiali, parcheggio autoarticolati e mezzi d'opera, lavorazioni allo scoperto, etc.), della posizione privilegiata dal punto di vista logistico e di visibilità e delle dotazioni esistenti (recinzione, piazzalizzazione, asfaltature, illuminazione, gran parte delle urbanizzazioni, etc.). Valore da me stimato in 70,00 €/mq, un terreno per l'altro, strade incluse (anche alla luce del loro possibile contributo edificatorio).

Tenuto conto di tutto quanto sopra e considerato che le superfici prese in esame sono state desunte da rilievi sommari in sito (per il fabbricato uffici/laboratorio) e dai documenti catastali (per i terreni ed il deposito), il calcolo dei valori viene riepilogato nella seguente tabella:

Tabella riepilogativa delle superfici e valori degli immobili oggetto di perizia				
Estremi catastali	Destinazione d'uso	Sup. comm.	Prezzo al mq.	Valore
Foglio 9, mapp. 8994	terreno (strada interna)	412,00 mq		
Foglio 9, mapp. 8989	terreno (strada interna)	492,00 mq		
Foglio 8, mapp. 8988	area urbana (strada interna)	66,00 mq		
Foglio 8, mapp. 8995	terreno	3.550,00 mq		
Foglio 8, mapp. 8992	area urbana	1.987,00 mq		
Foglio 8, mapp. 672/703	area urbana	1.895,00 mq		
	TOT. AREE LIBERE	8.402,00 mq	70,00 €/mq	588.140,00 €
Foglio 8, mapp. 8995	fabbricato adibito a deposito (D/7)	27,00 mq	550,00 €/mq	14.850,00 €
Foglio 8, mapp.	porzione	151,00 mq	800,00 €/mq	120.800,00 €

672/704	laboratorio/magazzino (C/3)			
	fabbricato uffici (piano terra)	151,00 mq		
	fabbricato uffici (piano soppalcato)	86,00 mq		
	aiuola e marciapiede (180 mq x 10%)	18,00 mq		
	giardino esclusivo (240 mq x 5%)	12,00 mq		
	TOT. FABBRICATO UFFICI + PERTINENZE	267,00 mq	1.150,00 €/mq	307.050,00 €
	TOT. FABBRICATI + PERTINENZE	-	-	442.700,00 €
	TOTALE IMMOBILI			1.030.840,00 €

Arrotondabile a 1.030.000,00 €.

Ritenendo di avere svolto integralmente i quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lovere, 06 giugno 2017



Si allegano alla presente relazione:

- Allegato 1: estratto mappa con individuato in giallo il compendio oggetto di perizia ed in rosso la strada di proprietà comunale (mapp. 9376 e 9377);
- Allegati 2A/B: copia delle schede catastali del mapp. 8995 (deposito con terreno di pertinenza) e del mapp. 672, sub. 704 (fabbricato uffici/laboratorio) attualmente vigenti e presenti negli atti catastali;
- Allegati 3A/B/C: copia delle visure catastali del mapp. 8995 (deposito con terreno di pertinenza) e del mapp. 672, sub. 704 (fabbricato uffici/laboratorio) attualmente vigenti al catasto fabbricati, e dei mapp. 8989 e 8994 attualmente vigenti al catasto terreni;

- Allegati 4A/B/C/D/E: copia della D.I.A. n. 7503 dell'11.06.2004, estratti mappa e PRG allegati, estratti della pianta dello stato di fatto e di progetto del piano terra;
- Allegati 5A/B/C/D/E: copia della D.I.A. in variante n. 7741 del 12.04.2005, estratti delle piante di progetto del piano terra e del piano soppalco/copertura, comunicazione di fine lavori dell'08.11.2005, certificato di collaudo finale e richiesta di documentazione integrativa inviata dal Comune di Castelli Calepio in data 28.11.2005;
- Allegati 6A/B/C: estratto dal PGT di Castelli Calepio (Tav. PdR 2.2) con individuato il compendio oggetto di perizia, estratto dal quadro strategico del Documento di Piano (DdP: QS6 - "Schede degli ambito di trasformazione"), estratto dalle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole (PdR 4, artt. 47.5 e 65);
- Allegati 7A/B/C: estratti dalla variante n.2 al PGT di Castelli Calepio già adottata ed in fase di approvazione (Tav. VAR2_PdR 2.2 e Tav. VAR2_DdP QC7) con individuato il compendio oggetto di perizia, estratto dalle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole (Var2_PdR 4, artt. 35 e 48) e del Documento di Piano (art. 26: Ds – Distanza dalle strade);
- Allegato 8: copia dell'atto di compravendita del fabbricato uffici/laboratorio;
- Allegato 9A/B/C/D/E: pianta con individuate le aree in locazione e copia delle registrazioni dei contratti di locazione attualmente in corso;
- Allegato 10: documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Elena Gelato**

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 443 / 2016 REG. ES.

Promossa da: **BANCO POPOLARE S.C.**

Contro:

Immobile in: **Comune di Castelli Calepio (BG), Via della Repubblica nn. 2C e 2D**

Lovere, 19 febbraio 2018

1. Premessa.



Nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 443/2016 del Registro delle Esecuzioni promossa dalla BANCO POPOLARE S.C. contro la società [REDACTED] venivo invitato a comparire all'udienza del 22 marzo 2017 innanzi all'Illustrissimo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Elena Gelato per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

- 1) All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) Ad una sommaria descrizione del bene;
- 3) Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
- 4) Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 20, comma 6 L. 47/1985 ovvero dell'art. 46, comma 5 DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dai dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di



- difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
 - 8) All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
 - 10) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
 - 11) All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
 - 12) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;



- 13) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
- 14) All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;
- 16) Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

2. Integrazione della perizia per deposito del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) a seguito di conclusione dell'iter di approvazione della variante di P.G.T..

In data 8 giugno 2017 ho depositato nei termini concessimi la perizia senza allegare il CDU per i terreni oggetto di perizia (richiesto al punto 5 del quesito), in quanto al momento del deposito la destinazione urbanistica definitiva – pur in presenza di una variante di PGT già adottata - era ancora dubbia, in quanto il Comune aveva inopinatamente da poco riaperto i termini (già scaduti) per la possibilità di nuove osservazioni. Osservazioni che avrebbero potuto modificare la destinazione dei terreni oggetto di perizia, anche perché la destinazione loro attribuita prevedeva una rilevante capacità edificatoria, incongrua con i vincoli di inedificabilità esistente su tali aree per via del fatto che essi si trovano interamente all'interno della fascia di rispetto autostradale.

Avevo pertanto dato atto di tale situazione nella perizia, evidenziando la necessità da parte di eventuali futuri acquirenti degli immobili in esecuzione di verificare la reale situazione urbanistica delle aree al momento della vendita, in quanto avrebbero potuto esserci variazioni rispetto alle destinazioni urbanistiche indicate in perizia e/o modifiche sugli articoli delle N.T.A. che le disciplinavano.

La stima era stata fatta in parte sulla base dei valori locativi degli immobili (su cui erano stati stipulati vari contratti di locazione) ed in parte anche tenendo conto delle potenziali attività in essi insediabili, ma considerando solo in via marginale il valore della teorica capacità edificatoria disponibile, in quanto non utilizzabile sul sedime.

Successivamente, all'inizio di novembre 2017, sono stato contattato da un funzionario rappresentante la ditta incaricata dal Tribunale di effettuare la vendita giudiziaria dell'immobile,



che mi ha chiesto di verificare se la procedura di variante generale al PGT fosse finalmente ultimata e, in caso positivo, di acquisire il CDU.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Castelli Calepio, mi segnalava che la variante generale N2 di PGT era stata approvata il 31.10.2017, ma che le tavole e le NTA dovevano ancora essere aggiornate con le osservazioni controdedotte (con relativa delibera che non era ancora stata pubblicata all'Albo Comunale) e che pertanto sarebbe stato opportuno attendere ancora un po' a richiedere il CDU per ottenerlo poi congruo con quanto definitivamente approvato. Ho poi tenuto monitorata la situazione, ma i tempi di pubblicazione sono slittati fino a poco prima delle festività natalizie 2017. In data 12.01.2018 ho presentato formale richiesta di CDU, che mi è stato regolarmente rilasciato il successivo 31.01.2018, con la precisazione che gli elaborati di Piano definitivi non erano comunque ancora stati pubblicati sul BURL e nemmeno caricati sul sito del Comune. Sicché il CDU riporta sia la destinazione nel vigente PGT, che quella aggiornata nel nuovo definitivo, che restava in salvaguardia fino alla pubblicazione sul BURL, ma che era già nella disponibilità dei tecnici comunali. Al CDU non sono stati allegati gli estratti delle NTA di riferimento citate, ma le destinazioni dei terreni sono rimaste quelle già citate in perizia ed il funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale mi ha assicurato (in quanto la versione definitiva della variante N2 non era appunto ancora consultabile pubblicamente) che nel caso specifico su quegli articoli non erano intervenute modifiche rispetto alla versione del PGT già scaricata dal sito del Comune al momento di stesura della perizia.

Pertanto allego alla presente il CDU rilasciato per i terreni oggetto di perizia, specificando che la destinazione urbanistica e i relativi articoli delle NTA ormai definitivi sono tuttora quelli già allegati alla mia perizia depositata (allegati nn. 7A,B e C). Posso pertanto confermare le destinazione produttiva-commerciale delle aree che su di esse in base all'art. 35 delle NTA allegato in perizia è disponibile una teorica capacità edificatoria di circa 4.700 mq (al netto della superficie dei fabbricati esistenti) con altezza massima di 9 m. Tale capacità è tuttavia irrealizzabile sulle aree in questione, in quanto esse rientrano in pieno nelle fasce di rispetto delle distanze autostradali che vietano ogni nuova edificazione al loro interno. Sicché resta la teorica possibilità di cederla a terzi che per utilizzarla devono però disporre di un terreno ad analoga destinazione urbanistica (già edificato o vergine) con caratteristiche di estensione, spazi liberi, confini, fabbricati finitimi e aree permeabili idonee a rispettare i vincoli posti dall'art. 35. Tenuto però conto che:

- un terreno con tali caratteristiche è di difficile reperimento;
- il mercato delle aree industriali a fini edificatori è ora pressoché fermo o comunque depresso;



- che il PGT consente ai fabbricati già esistenti di effettuare un ampliamento del 10%;
- che il Comune di Castelli Calepio non sembra aver normato e regolamentato la cessione dei diritti edificatori;

ritengo che tale capacità sia da considerarsi del tutto potenziale e difficilmente commerciabile, ma che la destinazione industriale – commerciale assegnata ai terreni ne consenta tuttavia l'utilizzo da parte di attività (come quelle già insediate in locazione) che non necessitano necessariamente di fabbricati, ma che non possono insediarsi su terreni agricoli (o destinati comunque ad essere mantenuti verdi).

Alla luce di quanto sopra confermo il valore di stima già espresso nella perizia depositata, che integro con queste considerazioni (alla luce della versione definitiva della variante N2 del PGT comunale) e col CDU che allego alla presente come allegato n. 11 (proseguendo con la numerazione già assegnata nella perizia depositata, di cui la presente costituisce appendice).

Lovere, 19 febbraio 2018



Si allega alla presente integrazione:

- Allegato 11: Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione.





COMUNE DI CASTELLI CALEPIO

ALLEGATO 11

PROVINCIA DI BERGAMO

Settore Opere Strategiche, Urbanistica ed Edilizia Privata

Comune di Castelli Calepio

Provincia di Bergamo

2018U0002906 VI.3 31/01/18

Marca da bollo assolta in modo virtuale

CDU/2018/00289



Castelli Calepio, 31 gennaio 2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Vista l'istanza presentata, in data 12 gennaio 2018 - prot. n. 925, dall'Ing. Francesco Facchinetti in qualità di CTU incaricato dal Tribunale di Bergamo;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e smi;
- Visto l'art. 30 del vigente Statuto Comunale;
- Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i mappali ubicati nel Comune Amministrativo di Castelli Calepio, catastalmente identificati al Catasto Terreni – al FG. 8 - 9 mappali n. 672 – 8988 – 8989 – 8992 – 8994 – 8995 , meglio evidenziati nella planimetria allegata all'istanza presentata dall'interessato, risultano così destinati:

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 10 gennaio 2014, efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano stesso, sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n.15 del 09.04.2014, in parte modificato a seguito dell'approvazione della Variante n1 al PGT, approvata con delibera di Consiglio Comunale n.16 del 22 giugno 2016, divenuta efficace con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della Variante stessa, sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 35 del 31.08.2016;

I mappali in oggetto di richiesta risultano inclusi:

Fg.	MAPPALI	DESTINAZIONE D'USO
9	672 – 8998 – 8989 – 8992 – 8994 – 8995	vedi Documento di Piano del PGT- Quadro strategico – QS 6 Schede degli ambiti di trasformazione > “Ambiti di innovazione del sistema produttivo (AISP)”

I mappali oggetto di richiesta risultano essere sottoposti ai seguenti vincoli:

Fg.	MAPPALI	VINVOLI
9	672 – 8998 – 8989 – 8992 – 8994 – 8995	vedi Documento di Piano del PGT- Quadro conoscitivo – QC 7 Vincoli amministrativi > “Fascia di rispetto dal sedime autostradale”

VIA MARINI 17/19 - CAP 24060 - CASTELLI CALEPIO (BG)
TEL. 035 4494244 - FAX 035 4425000 - C.F. 0034807016
PEC: comune.castellicalepio@legalmail.it



COMUNE DI CASTELLI CALEPIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Settore Opere Strategiche, Urbanistica ed Edilizia Privata

VARIANTE N2 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO IN SALVAGUARDIA

Con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 13.12.2016 è stata adottata la Variante n2 al PGT, successivamente riadottata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 29.05.2017.

Gli atti costituenti la Variante n2 al vigente PGT, definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 31.10.2017, diverranno efficaci dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di avvenuta approvazione, così come disposto dall'art.13, comma 11, della Lr 12/2005 e smi.

i mappali oggetto di richiesta risultano incluso:

Fg.	MAPPALI	DESTINAZIONE D'USO vedi NTA del PDR del PGT
9	672 - 8998 - 8989 - 8992 - 8994 - 8995	➤ "D1 - Ambiti produttivi e commerciali consolidati" di cui all'art. 35 delle NTA del PDR del PGT;

i mappali oggetto di richiesta risultano essere sottoposto ai seguenti vincoli:

Fg.	MAPPALI	VINVOLI vedi Documento di Piano del PGT
9	672 - 8998 - 8989 - 8992 - 8994 - 8995	➤ "Ds - Distanza dalle strade" di cui all'art. 24 del Documento di Piano del PGT;

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

Il Responsabile del Settore
Umberto Tibaldi



ALL. 10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 443 / 2016 REG. ES.

Immobile in: **Comune di Castelli Calepio (BG), Via della Repubblica nn. 2C e 2D**



Fig. 1 – Immagine satellitare con l'area d'interesse cerchiata in rosso



Fig. 2 – Vista della strada d'accesso all'area oggetto di perizia da Via della Repubblica

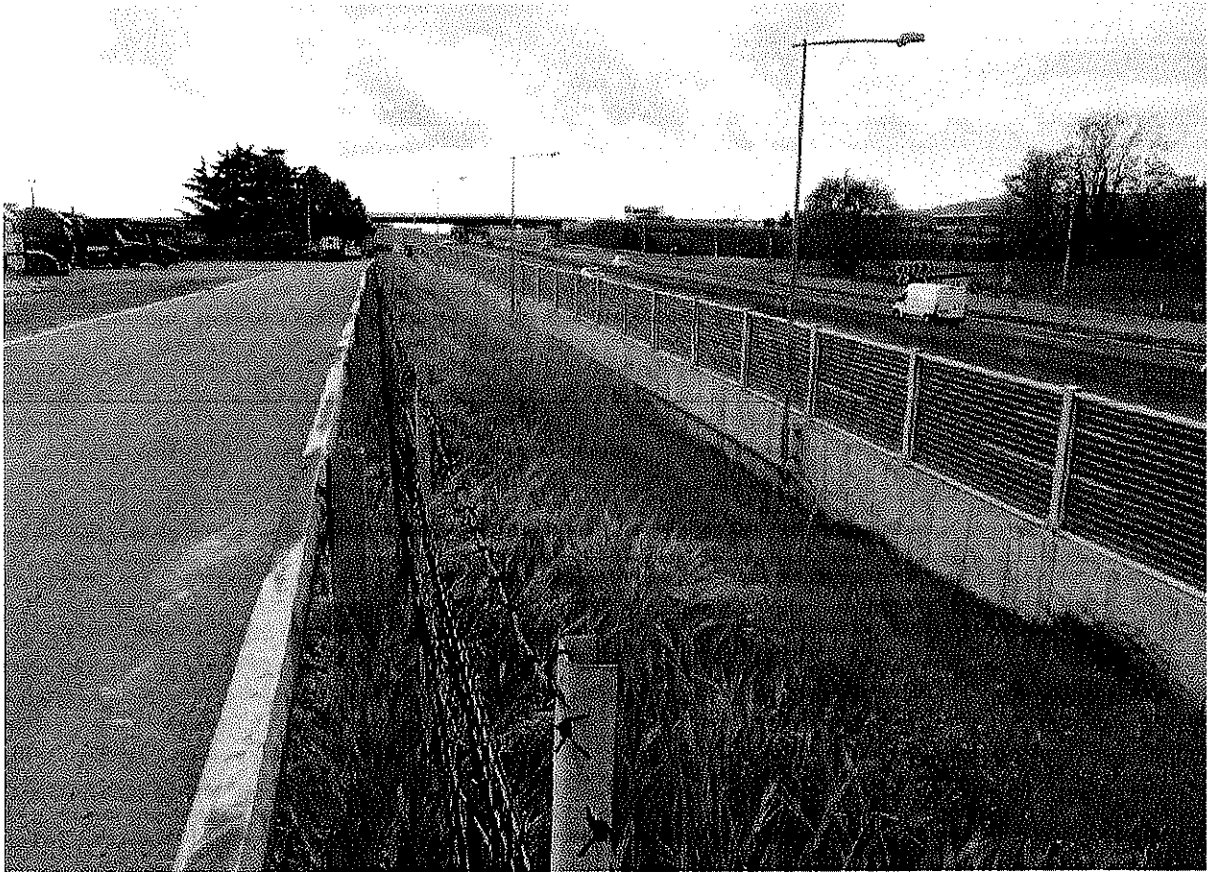


Fig. 3 – Vista della strada interna alla proprietà che fiancheggia l'autostrada



Fig. 4 – Vista del deposito (zona retrostante) di pertinenza del mapp. 8995



Fig. 5 – Vista del deposito (tinteggiato arancione) con antistante piazzale asfaltato (mapp. 8995)



Fig. 6 – Vista d'insieme dell'area/piazzale oggetto di perizia (mapp. 8995 e 8992)



Fig. 7 – Vista del piazzale in ghiaia adibito allo stoccaggio delle pietre

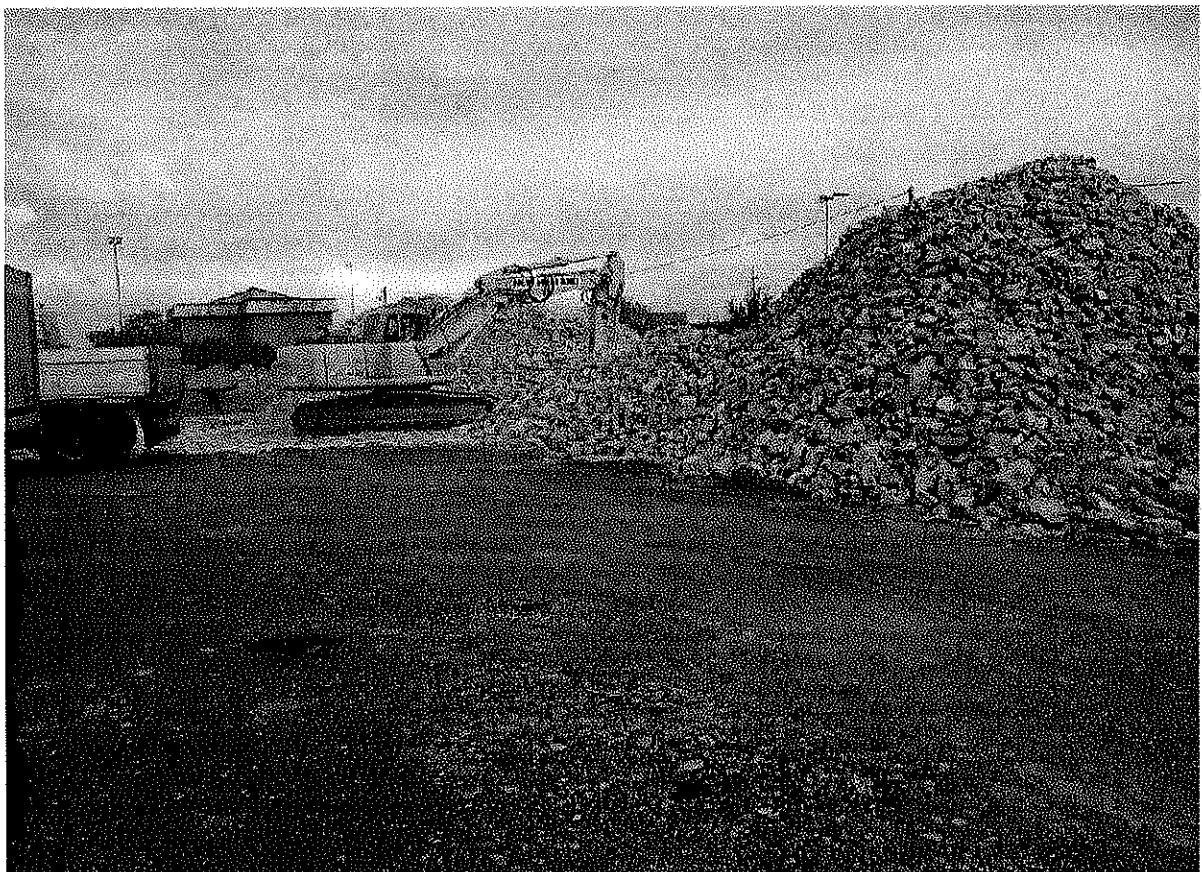


Fig. 8 – Vista del piazzale in ghiaia adibito allo stoccaggio delle pietre



Fig. 9 – Vista della porzione di piazzale in ghiaia adibito al rimessaggio di automezzi



Fig. 10 – Vista del piazzale asfaltato antistante il fabbricato magazzino/uffici (mapp. 672, sub. 703)



Fig. 11 – Vista del piazzale sul lato ovest del fabbricato magazzino/uffici (mapp. 672, sub. 703)



Fig. 12 – Vista del giardino esclusivo del fabbricato magazzino/uffici (mapp. 672, sub. 704)



Fig. 13 – Vista del giardino esclusivo del fabbricato magazzino/uffici (mapp. 672, sub.704)



Fig. 14 – Vista del prospetto nord del fabbricato magazzino/uffici (mapp. 672, sub.704)



Fig. 15 – Vista del prospetto est del fabbricato magazzino/uffici (mapp. 672, sub.704)



Fig. 16 – Vista del prospetto ovest del fabbricato magazzino/uffici (mapp. 672, sub.704)



Fig. 17 – Vista dell'accesso carrale al laboratorio/magazzino (lato sud-ovest edificio)

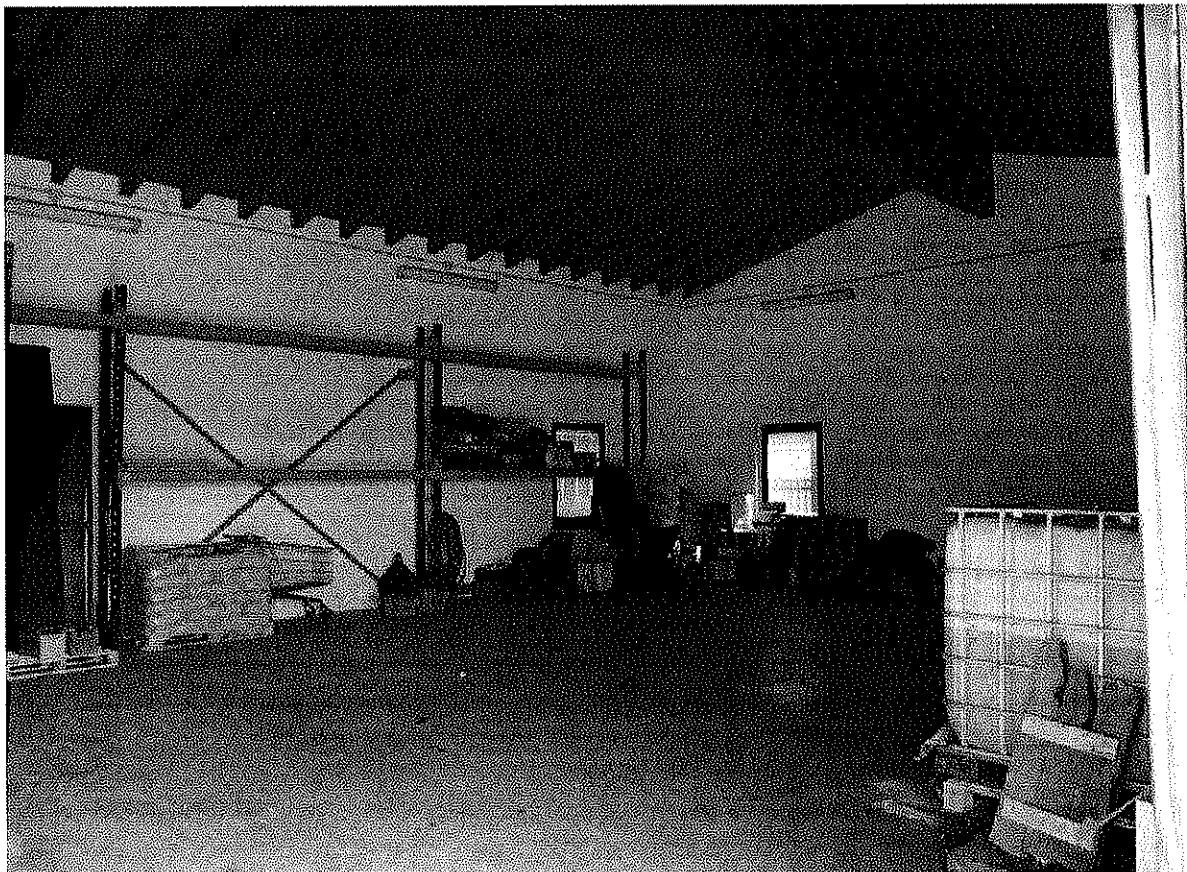


Fig. 18 – Vista dell'interno del laboratorio/magazzino dall'ingresso carrale



Fig. 19 – Vista dell'interno del laboratorio/magazzino

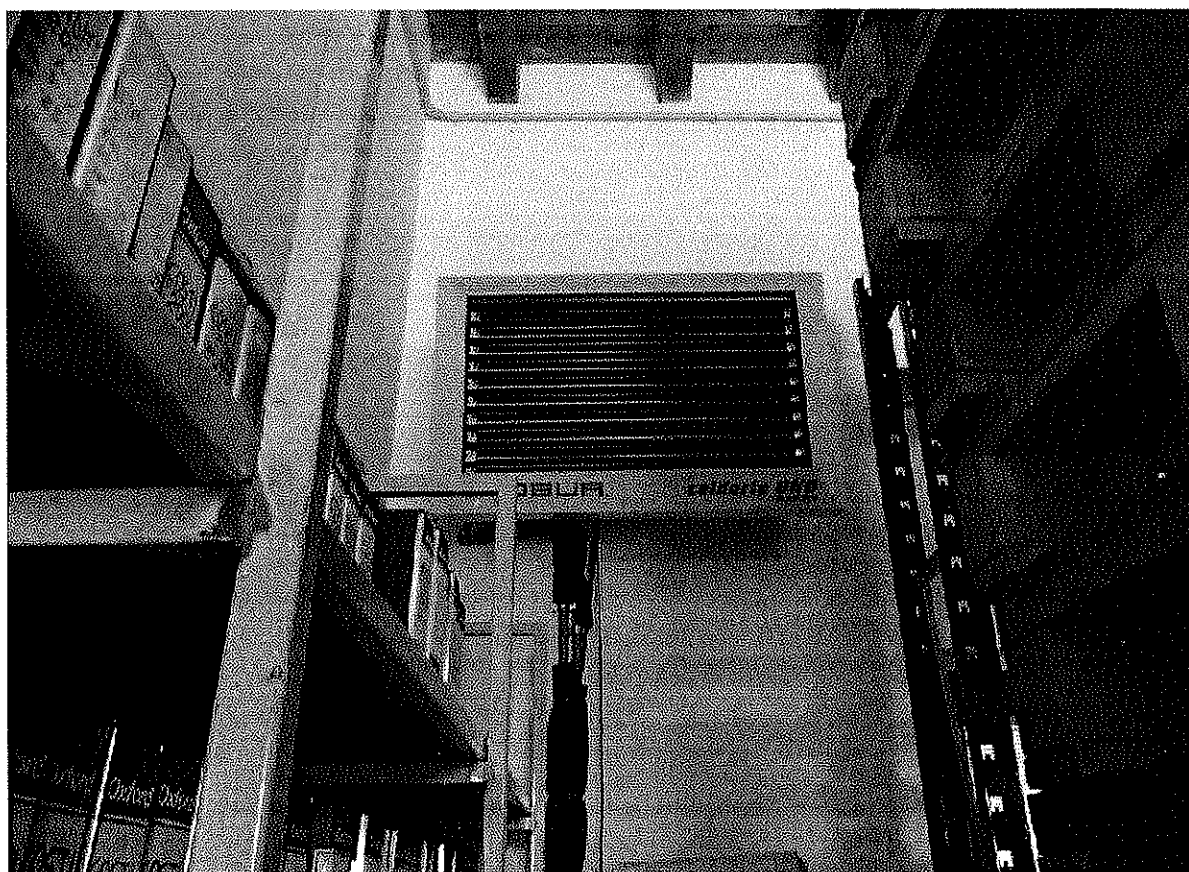


Fig. 20 – Vista del Robur installato all'interno del laboratorio/magazzino

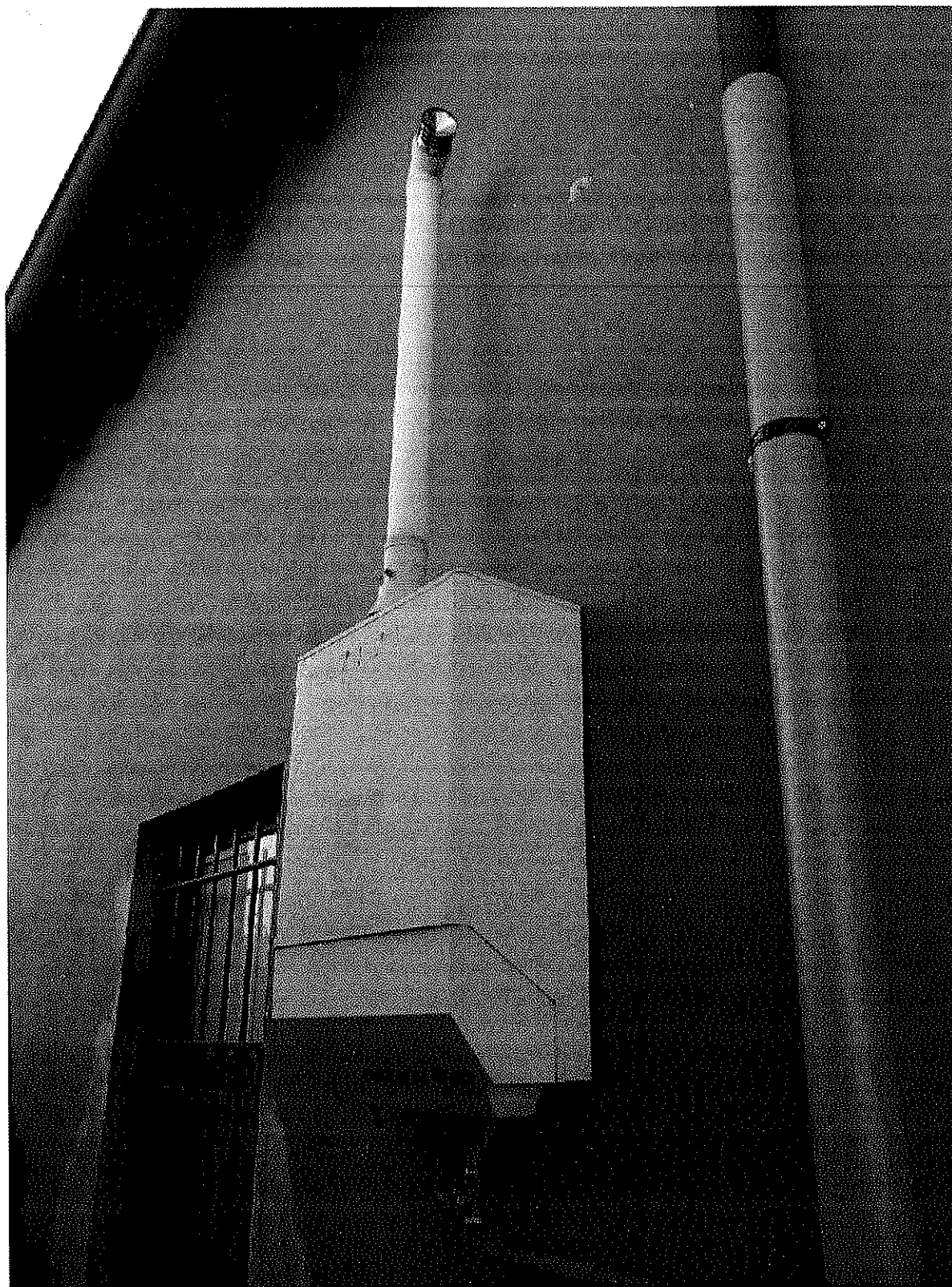


Fig. 21 – Vista della caldaia di alimentazione del Robur installato nel laboratorio/magazzino



Fig. 22 – Vista del quadro elettrico e dell'armadietto installati all'interno del laboratorio/magazzino



Fig. 23 – Vista d'insieme dell'ufficio dalla porta di accesso al laboratorio/magazzino



Fig. 24 – Vista d'insieme dell'ufficio adiacente al laboratorio/magazzino con sullo sfondo il bagno

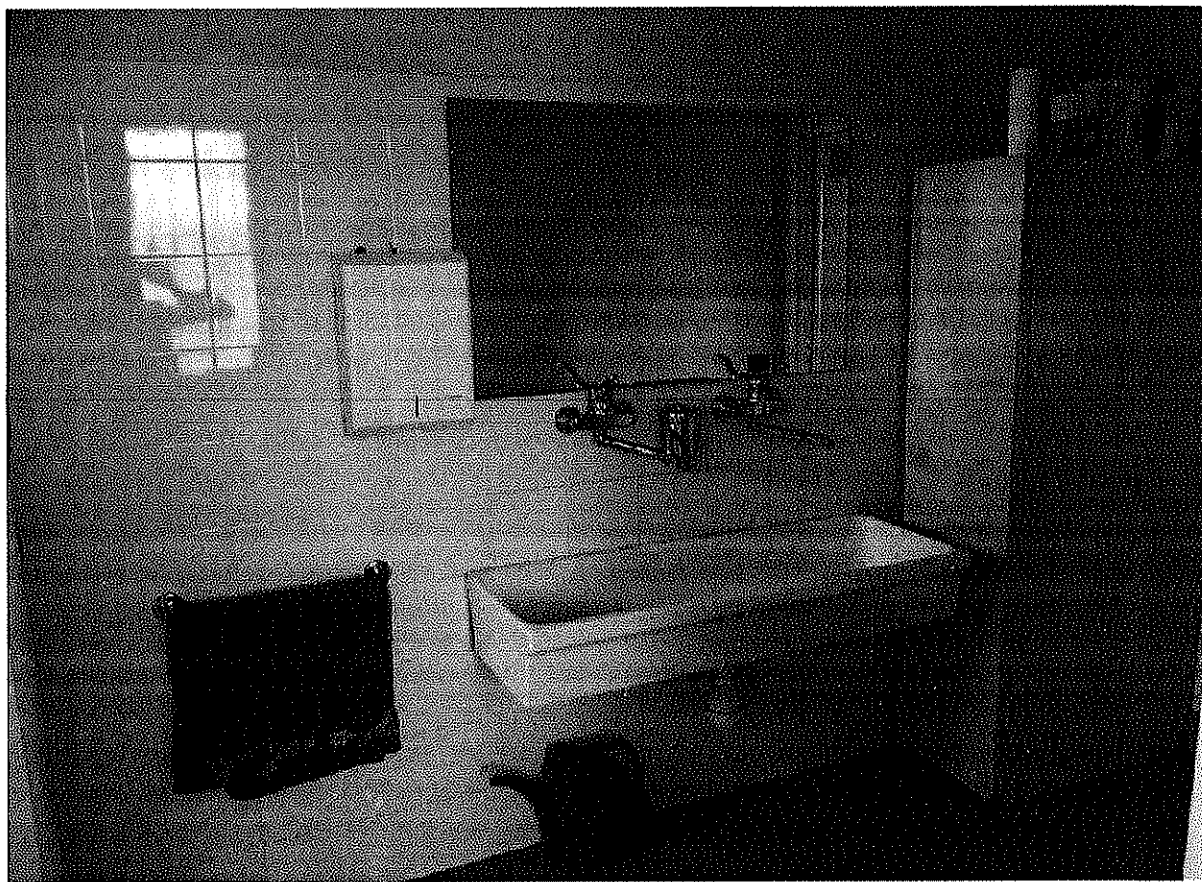


Fig. 25 – Vista dell'antibagno (zona lavabo)



Fig. 26 – Vista dei wc installati nel bagno



Fig. 27 – Vista della doccia installata nel bagno



Fig. 28 – Vista della scala che collega l'ufficio al piano soppalcato



Fig. 29 – Vista d'insieme del piano soppalcato (lato est)

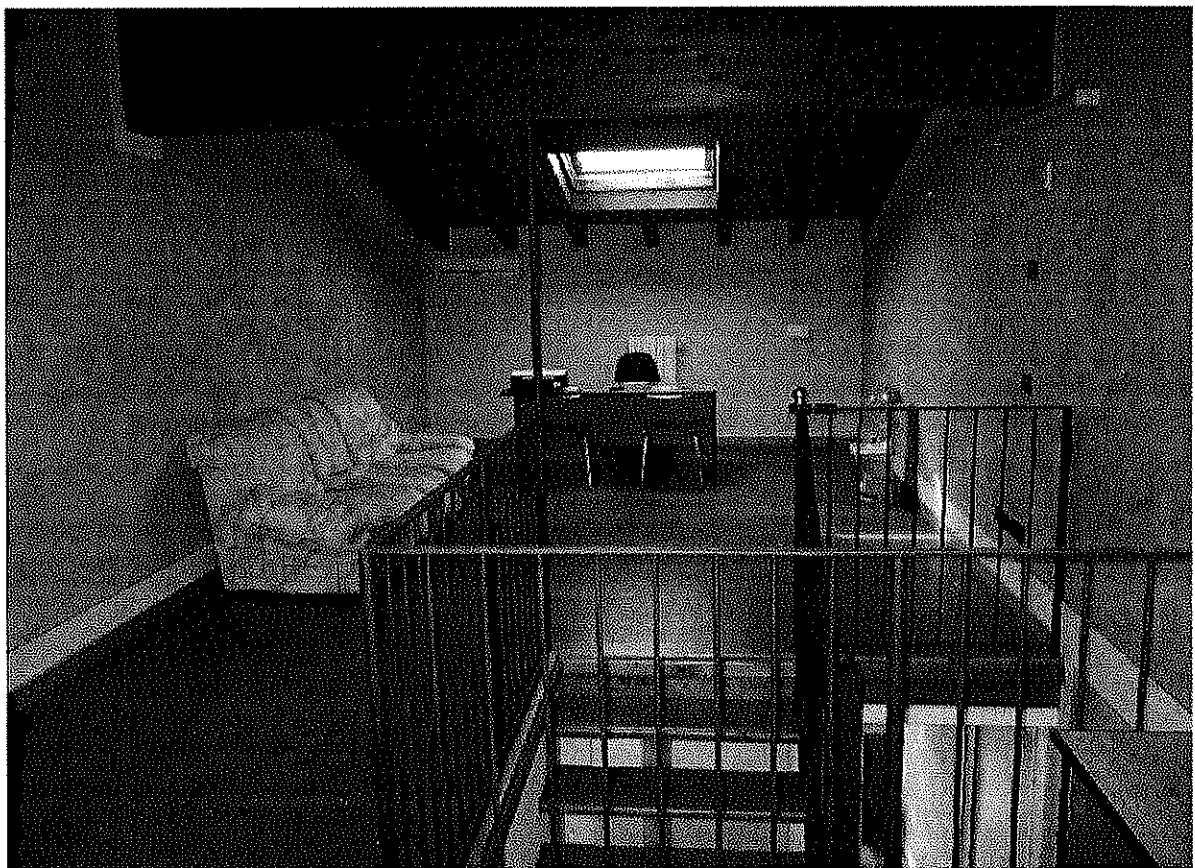


Fig. 30 – Vista d'insieme del piano soppalcato (lato ovest)

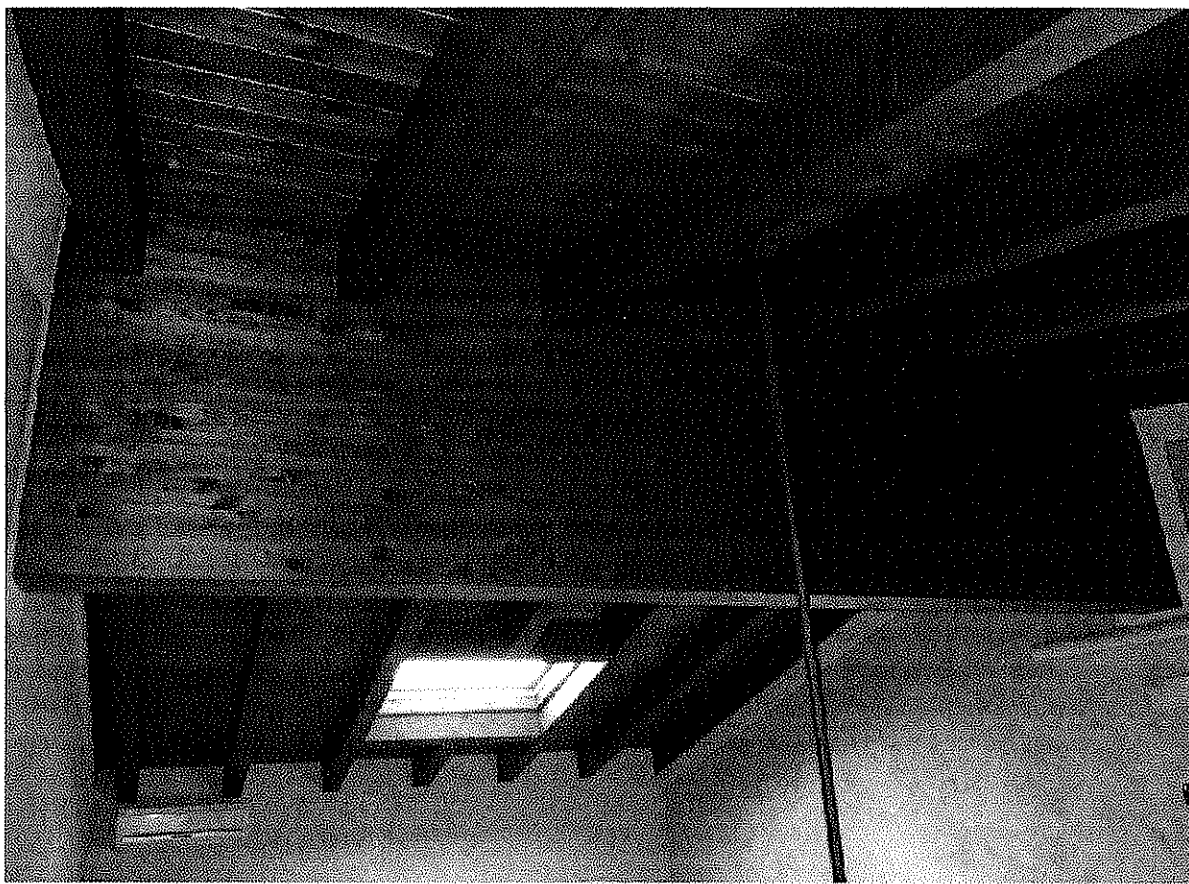


Fig. 31 – Vista della copertura in legno

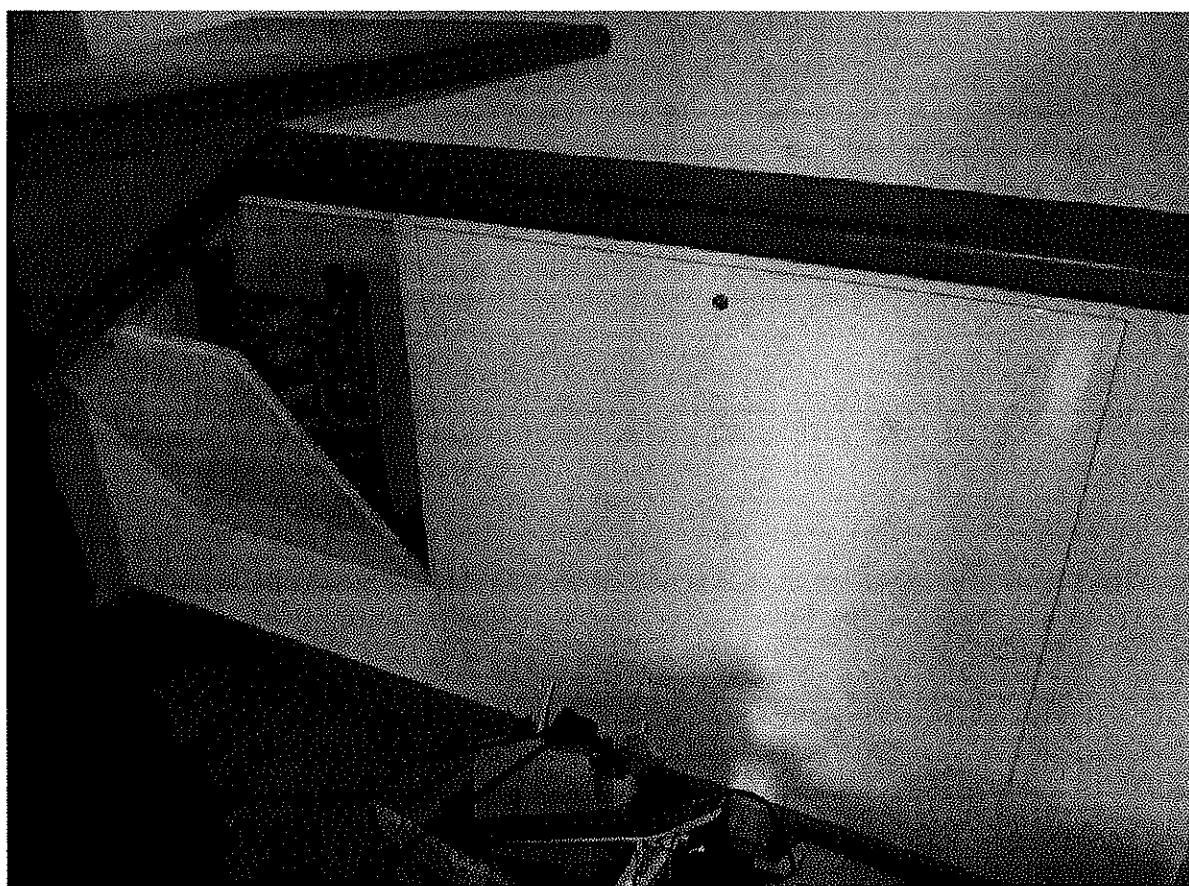


Fig. 32 – Vista del collettore dell'impianto di riscaldamento installato nel sottoscala

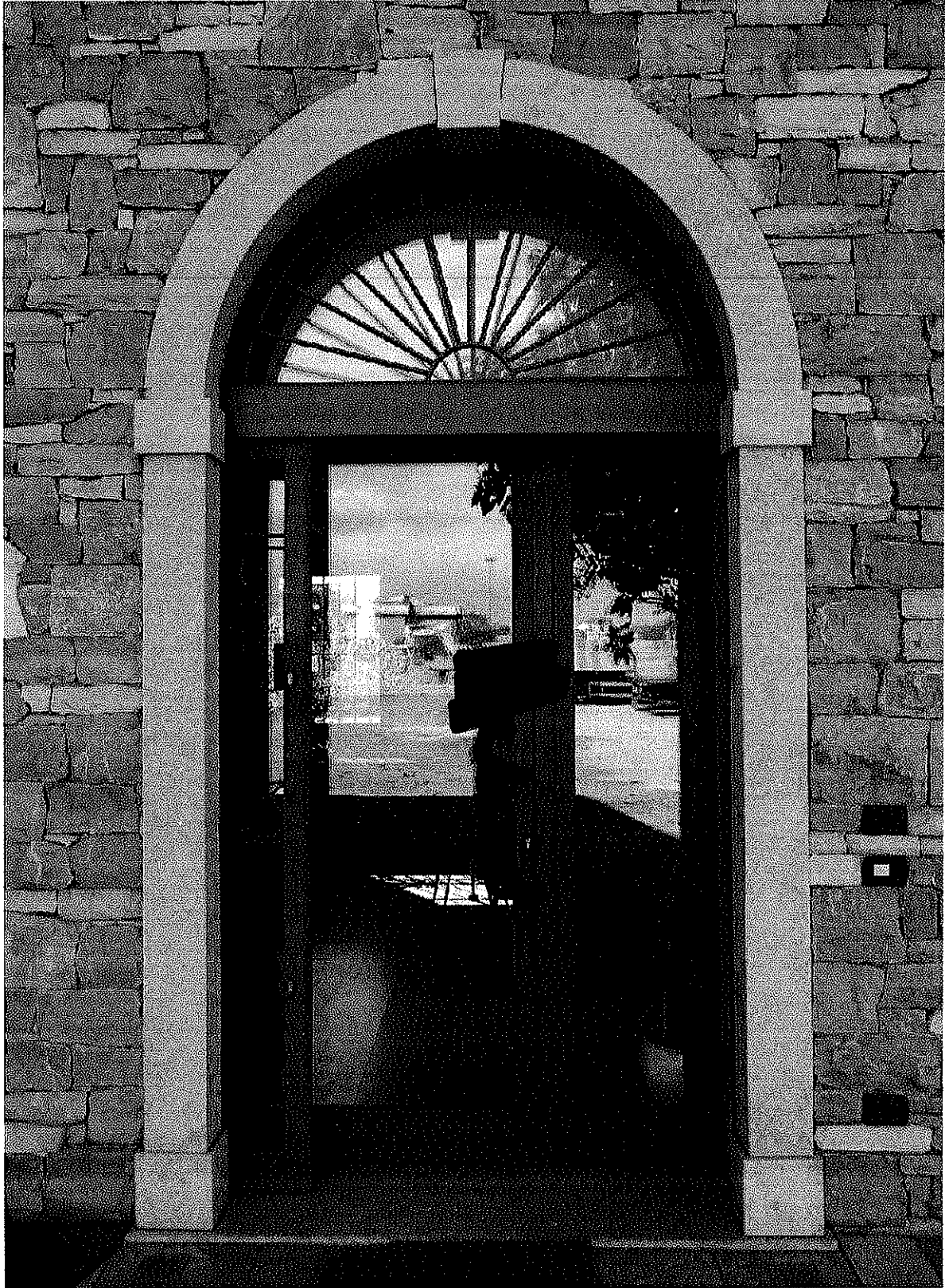


Fig. 33 – Vista della porta d'ingresso principale agli uffici

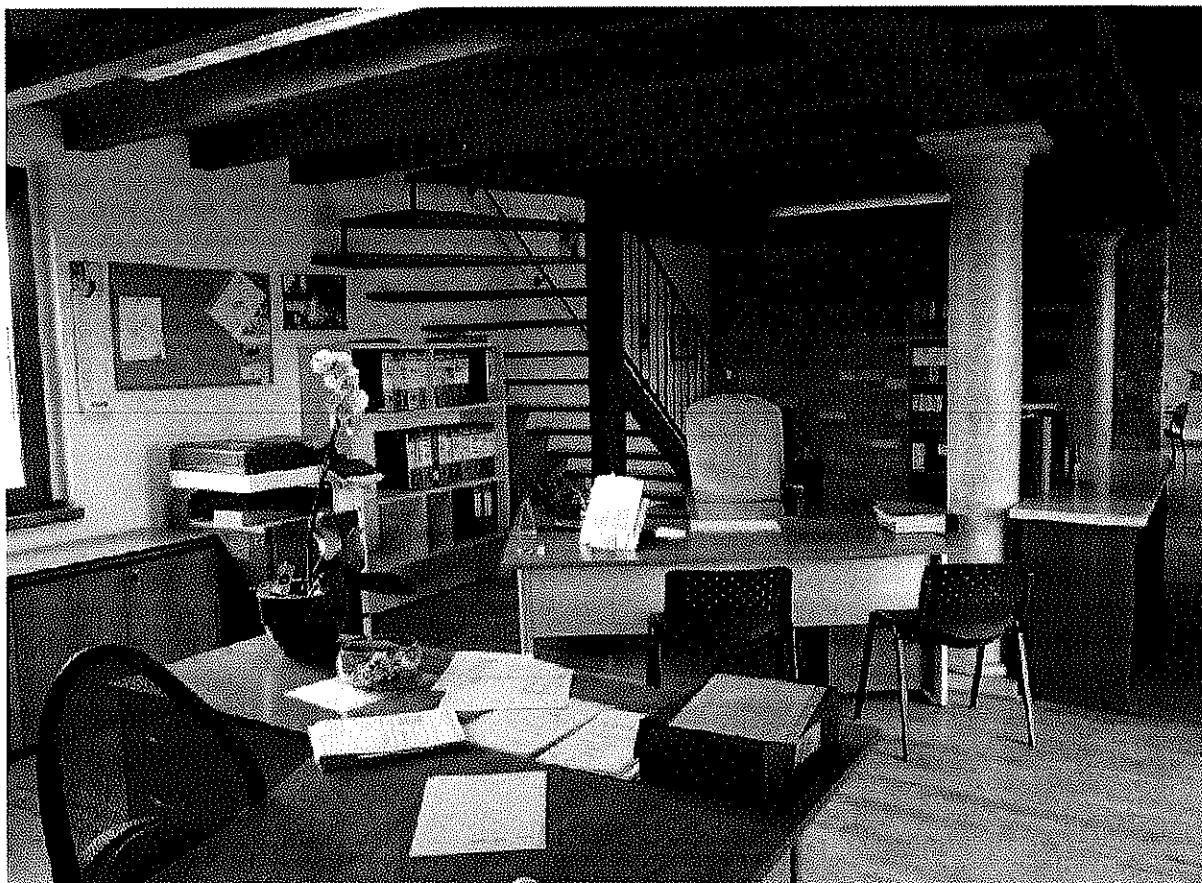


Fig. 34 – Vista d'insieme dell'ufficio principale dalla porta dell'ufficio adiacente

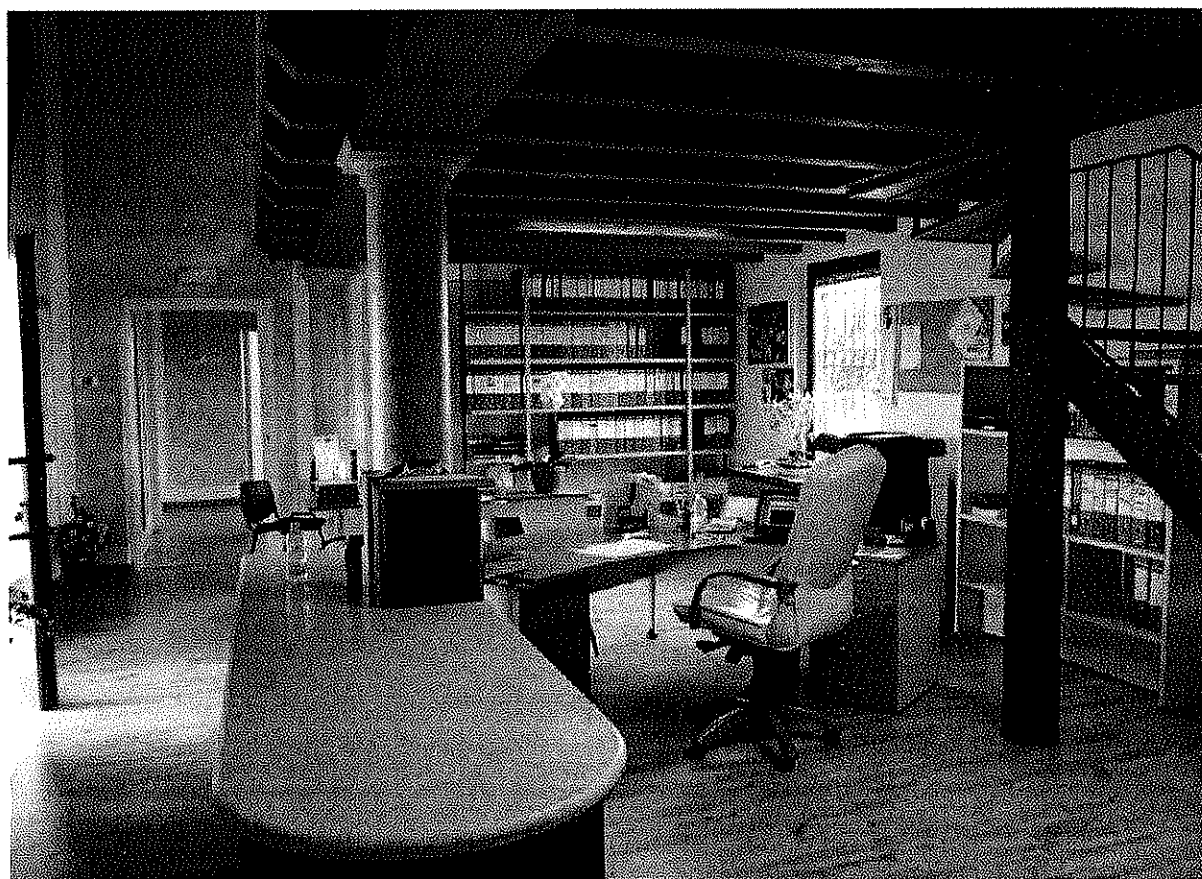


Fig. 35 – Vista d'insieme dell'ufficio principale con sulla sinistra la porta d'ingresso

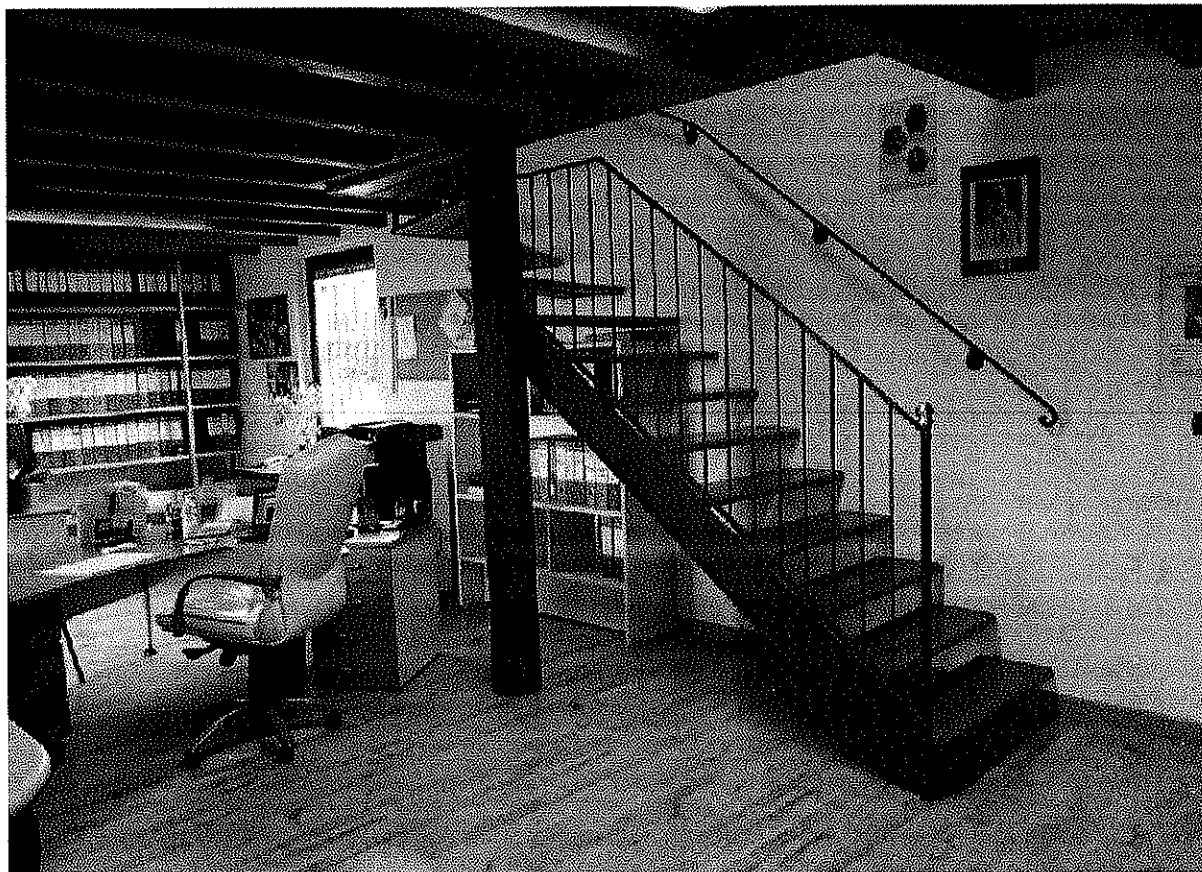


Fig. 36 – Vista d'insieme dell'ufficio principale con sulla destra la scala che conduce al soppalco



Fig. 37 – Vista dall'alto della sala riunioni adiacente all'ufficio principale (lato nord edificio)



Fig. 38 – Vista d'insieme della sala riunioni con soprastante il soppalco



Fig. 39 – Vista d'insieme del soppalco (lato nord)



Fig. 40 – Vista d'insieme del soppalco (lato sud)



Fig. 41 – Vista della copertura in legno



Fig. 42 – Vista dal soppalco della zona ingresso

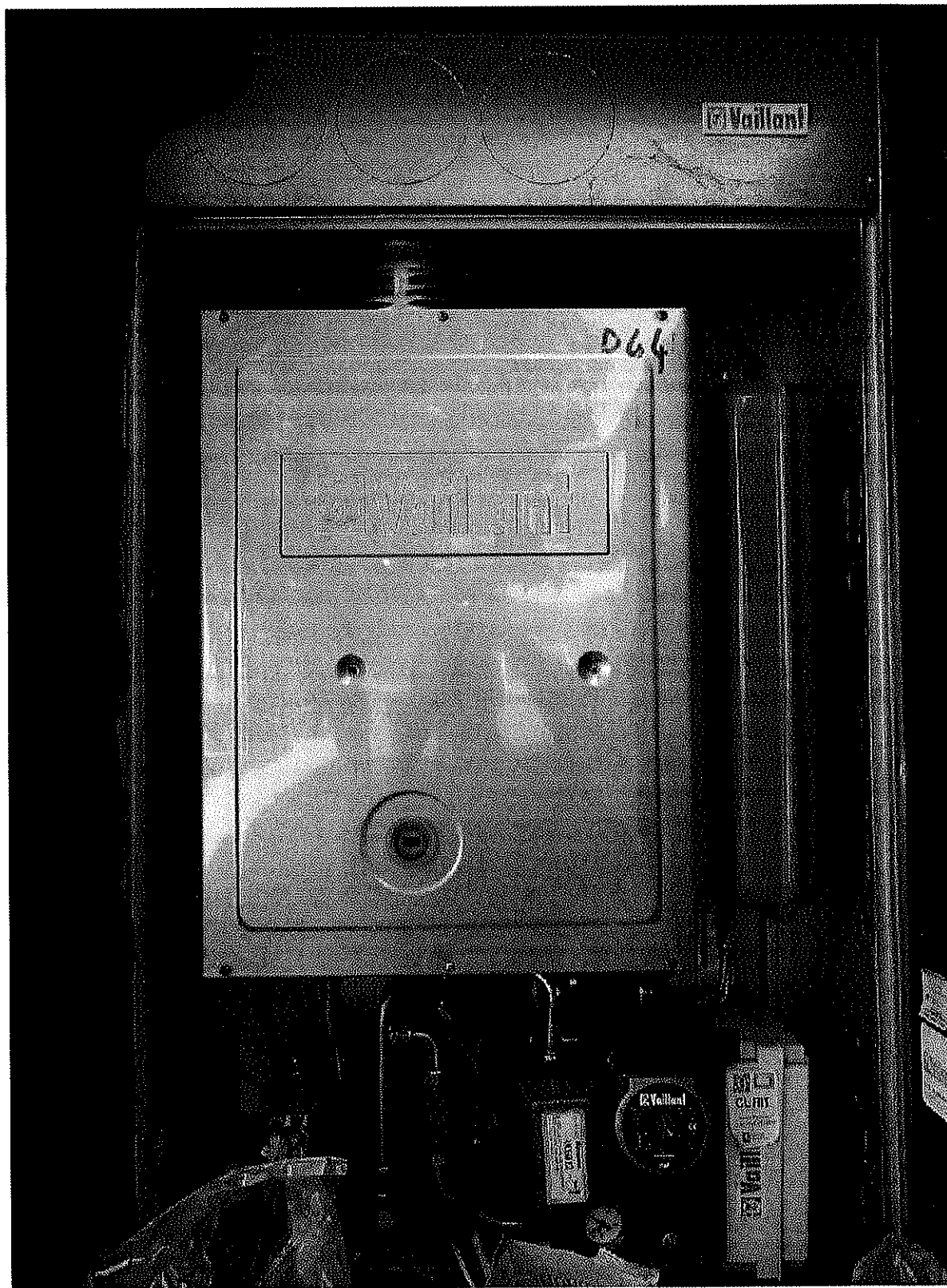


Fig. 43 – Vista della caldaia installata all'esterno