

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n°509/2015 R.E.**

promossa da

contro

**Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa GELATO ELENA**

.....

**Relazione del C.T.U.**

.....

La sottoscritta Geom. Alessia Dolci, libera professionista in Bergamo, nominata, in data 02.12.2015 dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, quale perito estimatore dei beni immobili facenti parte della procedura esecutiva in epigrafe, accettato l'incarico e ritirato i fascicoli di causa provvedeva:

- 1) all' identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto di 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 dell'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; nell' ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 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 nei dati specificati nell' atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento 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 ostantive;

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, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ad abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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 occupati 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.

\*\*\*\*\*



Esaminati i documenti prodotti, espletati gli opportuni accertamenti ed indagini presso gli immobili, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bergamo, presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo, la sottoscritta espone quanto segue.

### 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I beni oggetto di procedura esecutiva sono posti in Comune di Bergamo via San Tomaso n.13 e precisamente trattasi di un complesso immobiliare storico in disuso, denominato ex Canossiane in quanto è stato sede dell'Istituto Madri Canossiane Figlie della Carità.

Il complesso si sviluppa in lato nord tra la parte alta di via San Tomaso (via che ospita l'Accademia Carrara e la ████████) verso la fontana del Delfino all'Incrocio con via Pignolo fino quasi ad arrivare in lato sud alla via San Giovanni e all'area del Parco Suardi.

Il complesso immobiliare si può così identificare:

- foglio 39 mappali 1434/704-1494/703(graффati) parte nobile del fabbricato (Palazzo Spini) adibita a scuola e relativi servizi quali mensa, cucina, servizi igienici, sale riunioni, palestre aule e camere servita esternamente da cortili e parco dove si trovano due depositi in corpi staccati;
- foglio 39 mappale 1434/705 ad uso scolastico;
- foglio 39 mappale 1434/706, 1434/707, 1434/708, 1434/709, 1434/710, 1434/711, 1434/712 ad uso residenza;



confini dell'intero complesso: all'intorno Strada via San Tomaso e mappali 1434/702-1494/702,58,57,4415,54,53,59,1455,59,97,4213, chiesa di S. Alessandro della Croce ed ex Chiesa di S. Lupo, salvo altri.

- Appezamento di terreno censito al foglio 39 con i mappali 4650, 46 e 4649, separato dal complesso sopra descritto da una striscia di terreno di altra proprietà (mappale 53);

confini a corpo: da un lato con mappale 53, da un secondo lato con mappali 49,4622,45,44 e 4628, da terzo lato con mappali 39,3071 e 3344, in quarto lato con la Roggia Nuova.

Gli immobili sono esattamente identificati come indicato sull'atto di pignoramento e sono già divisi in lotti per la vendita.



## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI



Il complesso immobiliare oggetto di perizia è sito in Bergamo nel centro storico di Pignolo Alta/via San Tomaso, composto da più corpi di fabbrica realizzati in tempi ed epoche diverse, ha ospitato la "Scuola e Collegio Maria Immacolata".

Fanno parte della perizia anche i terreni in lato est staccato dal complesso edificato che vengono definiti orti cittadini.

Il complesso edificato è costituito dai diversi edifici esistenti, con i cortili, i camminamenti, i piazzali e gli spazi verdi di pertinenza ed ha superficie complessiva dell'area interessata di circa mq. 9.500.

Gli edifici storici e le loro pertinenze (corti, terrazzi, camminamenti, spalti) si attestano sulla parte alta di via San Tomaso. Fra di essi spicca il settecentesco palazzo ex Spini con l'elegante porticato a colonne binate (corpo A2), affiancato da un edificio della cortina storica, interamente rifatto all'interno, che però conserva una bella corte a loggiati sovrapposti (corpo A1).

Gli altri edifici sono situati nella parte interna della proprietà e sono sorti a seguito all'insediamento dell'Istituto delle Suore Canossiane, avvenuto tra il 1861 e il 1868, presumibilmente nei primi decenni del '900 ed anche nel secondo dopoguerra.

Sono costituiti dai seguenti corpi di fabbrica e spazi diversi:

- sul lato sud-ovest, verso la cortina del Borgo Pignolo, un edificio residenziale di 4 piani (corpo C2) e il corpo basso che ospitava la palestra del complesso scolastico (corpo C1), con le corti e i camminamenti esterni;



- verso est un voluminoso corpo di aule scolastiche, con una stretta manica che lo collega a palazzo Spini (corpo B1-B2);
- verso nord-est, un incombente fabbricato risalente ai primi anni sessanta, impostato a livello più basso, concluso dalla brutta struttura metallica di una scala di sicurezza esterna (corpo B3);
- a valle di detto corpo, un vasto piazzale pavimentato, affiancato da un terreno incolto, probabilmente in origine un frutteto, nel quale sorge un edificio rustico abbandonato, con una s.l.p. di circa 130,00 mq.

L'insieme degli edifici descritti costituisce un complesso di notevole mole, con una superficie lorda di pavimento totale di circa mq. 9.400, comprendendovi anche il recupero del rustico di cui sopra.

Sotto il profilo architettonico e ambientale, l'elemento di maggior rilievo è ovviamente costituito dal Palazzo Spini (anch'esso peraltro ampiamente alterato nei piani superiori) e del palazzetto adiacente.

Degli altri fabbricati, solo l'edificio C1 è disegnato con garbo e si inserisce con naturalezza nel contesto. I corpi B1 e B2, ancorché correttamente disposti rispetto al palazzo, giustamente sottoposti a vincolo, sono di livello architettonico assai modesto, mentre il fabbricato più recente è di qualità costruttiva e architettonica assolutamente scadente ed ha una mole e un'immagine pesantemente invasiva, in forte contrasto con l'ambiente. Quanto agli spazi aperti, le



pertinenze dirette degli edifici si articolano in una sequenza assai interessante di spazi e di prospettive, dal cortile d'ingresso al porticato di Palazzo Spini, dal primo giardino interno appena ribassato, alle scalinate e al camminamento che conduce dallo spalto del palazzo al piazzale inferiore e agli spazi verdi adiacenti.

L'altra area di proprietà, fisicamente separato dal resto, è rappresentata dai cosiddetti "Orti di San Tomaso", situati nel cuore dell'isolato.

Il terreno presenta un assetto quasi pianeggiante verso il parco Suardi, mentre verso monte si innalza descrivendo una lieve scarpata, preludio ai giardini e agli orti posti sul retro degli edifici prospettanti su via San Tomaso.

Il terreno è posto su una balza rialzata, sostenuta da un muro di sostegno in pietra lungo il corso della roggia Nuova che segna il confine con il Parco Suardi. Addossato al muro della roggia è presente un piccolo edificio parzialmente diroccato.

La coltivazione ad orto del sito è un elemento consolidato della storia dei luoghi, come risulta nelle carte storiche a partire dal XVII secolo.

L'accesso allo stesso avviene da via San Tomaso così come stabilito con il patto speciale contenuto nell'atto di vendita in data 03.10.2002

L' appezzamento corrisponde alla UMI 3 del PGT ed ha una superficie di circa mq. 8.100. Non fa invece parte della proprietà il terreno compreso fra i due appezzamenti descritti, corrispondente alla parte rimanente delle UMI 2. Detto terreno è tenuto ad orto-frutteto come il precedente .



A miglior chiarimento della descrizione di cui sopra si rimanda agli allegati fotografici, planimetrici e catastali.

### **3) DATA DI INIZIO DELLA COSTRUZIONE**

La costruzione è iniziata antecedentemente all'anno 1967.

In particolare il corpo di fabbrica principale è di origine settecentesca e denominato Palazzo Spini.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Bergamo risultano solo richieste di manutenzione straordinaria realizzate dopo gli anni novanta.

Non è stato pertanto possibile risalire alla data di inizio della costruzione.

### **4) VERIFICA CONCESSIONE EDILIZIA**

Dall'indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico come detto non è stato possibile risalire alla concessione edilizia relativa l'edificazione del complesso immobiliare ma sono invece emersi i seguenti procedimenti autorizzativi:

- Autorizzazione Edilizia n.353/97 protocollata in data 06.03.1997 prot.572 per manutenzione straordinaria copertura immobile Palazzo Spini via San Tomaso n.13;
- Autorizzazione Edilizia n.910/97 protocollata in data 03.11.1997 prot.2977 variante n.1 alla A.E. n.353/97 manutenzione straordinaria copertura immobile Palazzo Spini via San Tomaso n.13 per sistemazione delle facciate.



- Autorizzazione Edilizia n.590/98 protocollata in data 12.03.1998 variante n.2 alla A.E. n.353/97 manutenzione straordinaria copertura immobile Palazzo Spini via San Tomaso n.13 per redistribuzione degli alloggi al 3° piano
- Certificato di abitabilità n.7919 del 04.07.2001 rilasciato a seguito dei provvedimenti edilizi sopra esposti
- Denuncia di Inizio Attività n.1226 prot. E0054572 del 06.06.2008 per Realizzazione di Autorimesse Interrate (non realizzate)
- Autorizzazione Paesistica n.1720 prot. E0073428 del 31.07.2008 per Formazione autorimessa interrata
- Permesso di Costruire a titolo gratuito n.1722 prot. E0073433 del 31.07.2008 per Formazione autorimesse interrate
- Autorizzazione Paesistica n.1359 prot. E0071221 del 20.06.2011 per Recupero Abitativo Edificio Esistente. In data 16.07.2013 è stata dichiarata Improcedibile.
- Permesso di Costruire a titolo oneroso convenzionato n.1361 prot. E0071231 del 20.06.2011 per recupero abitativo edificio esistente (recupero ai fini abitativi di un antico complesso nel borgo San Tomaso – parte antica nobile, frontale con cortile). Mai rilasciato dal Comune.
- Comunicazione per interventi di manutenzione straordinaria n.911 prot. E0062779 del 11.05.2012 per Opere interne. Restauro apparati decorativi e saggi stratigrafici.



## 5) CERIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Interrogato il SIGI (Sistema Informativo Geografico Integrato) del Comune di Bergamo si riportano

le destinazioni urbanistiche divise in comparti:

- **Comune: A794 Foglio: 39 Numero: 1434 (Area: 8648,50 mq)**
  - DP - Documento di Piano
    - ALLEGATO 2 - SCHEDE PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
      - At\_i/s4 - Ex Canossiane San Tommaso - Intersezione parziale per circa 7933,02 mq pari al 91,73% dell'area
        - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT - SCHEDE DI PROGETTO (Artt: At\_i/s4) (Pg: 7, 3)
  - PR - Piano delle Regole
    - AMBITI STORICI PER LA VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE
      - L'area è all'interno del perimetro degli ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale (comma 1 bis art. 51 L.R. 12/05) - Intersezione completa per circa 8648,50 mq pari al 100% dell'area
    - ASSETTO URBANISTICO GENERALE
      - Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, AT - Ambiti di Trasformazione - Intersezione parziale per circa 7914,64 mq pari al 91,51% dell'area
        - PR0b - Norme (Artt: 37.2) (Pg: 104)
      - Sistema Insediativo, Città storica antica e moderna, TS2 - Tessuto dei borghi storici - Intersezione parziale per circa 730,83 mq pari al 8,45% dell'area
        - PR0b - Norme (Artt: 24.1.2) (Pg: 66, 67, 61, 62, 63, 64, 65)
      - Sistema Ambientale, Ambiti di valore ecologico - ambientale, V5 - Verde di valore ecologico - Indice permeabilità: Ip=90; Indice densità arbustiva: Dar=1 arbusto/25 mq; Indice densità arborea: 1 albero/50 mq - Intersezione parziale per circa 2,50 mq pari al 0,03% dell'area



- PR0b - Norme (Artt: 50.2.2) (Pg: 124, 125)
- CENTRO EDIFICATO (art. 18 Legge 865/71)
  - L'area è all'interno del perimetro del centro edificato -  
Intersezione completa per circa 8648,50 mq pari al 100% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 19.2) (Pg: 53)
- CONI PANORAMICI
  - L'area è all'interno del cono panoramico n. 2 (D.M. 04.01.1957) -  
Intersezione completa per circa 8648,50 mq pari al 100% dell'area
    - Beni Paesaggistici: Coni Panoramici (Artt: 2) (Pg: 3)
  - L'area è all'interno del cono panoramico n. 3 (D.M. 04.01.1957) -  
Intersezione completa per circa 8648,50 mq pari al 100% dell'area
    - Beni Paesaggistici: Coni Panoramici (Artt: 3) (Pg: 4)
- TESSUTO DEI BORGHI STORICI
  - Scheda n. 563021076 - Intersezione parziale per circa 200,03 mq pari al 2,31% dell'area
    - Catalogo dei Borghi Storici: Borgo Pignolo (Catalogo III – Raccolta A) (Artt: 563021076) (Pg: 459, 460, 461, 462)
  - Scheda n. 563021083 - Intersezione parziale per circa 1,13 mq pari al 0,01% dell'area
    - Catalogo dei Borghi Storici: Borgo Pignolo (Catalogo III – Raccolta A) (Artt: 563021083) (Pg: 491, 492, 493, 494)
  - Scheda n. 711071058 - Intersezione parziale per circa 4211,10 mq pari al 48,69% dell'area
    - Catalogo dei Borghi Storici: Borgo Pignolo (Catalogo III – Raccolta B) (Artt: 711071058) (Pg: 299, 300, 301, 302, 303, 304)
  - Scheda n. 711071059 - Intersezione parziale per circa 917,23 mq pari al 10,61% dell'area



- Catalogo dei Borghi Storici: Borgo Pignolo (Catalogo III – Raccolta B) (Artt: 711071059) (Pg: 305, 306, 307, 308, 309, 310)
- Scheda n. 711071060 - Intersezione parziale per circa 17,11 mq pari al 0,2% dell'area
  - Catalogo dei Borghi Storici: Borgo Pignolo (Catalogo III – Raccolta B) (Artt: 711071060) (Pg: 311, 312, 313, 314)
- Scheda n. 711071061 - Intersezione parziale per circa 8,77 mq pari al 0,1% dell'area
  - Catalogo dei Borghi Storici: Borgo Pignolo (Catalogo III – Raccolta B) (Artt: 711071061) (Pg: 315, 316, 317, 318)
- **VINCOLI PER LA PROTEZIONE DEI BENI CULTURALI E ARCHEOLOGICI (D. Lgs. 42/2004 - ex L. 1089/1939)**
  - Vincolo culturale n. 103 - Palazzo Daina in via Pignolo, 69 - Intersezione parziale per circa 2,43 mq pari al 0,03% dell'area
    - IBCAA - Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (Volume 2) (Artt: 00103) (Pg: 93, 94, 95, 96, 97, 98)
  - Vincolo culturale n. 248 - Ex Istituto Canossiane in via San Tomaso, 13 - Intersezione parziale per circa 2569,08 mq pari al 29,71% dell'area
    - IBCAA - Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (Volume 3) (Artt: 00248) (Pg: 351, 352, 353, 354)
  - Vincolo culturale n. 265 - Casa Provincializia dell'Istituto Suore Canossiane in via San Tomaso, 15 - Intersezione parziale per circa 917,22 mq pari al 10,61% dell'area
    - IBCAA - Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (Volume 3) (Artt: 00265) (Pg: 423, 424, 425, 426)
  - Vincolo culturale n. 47 - Chiesa e Tomba di Sant'Alessandro della Croce in via Pignolo - Intersezione parziale per circa 1,13 mq pari al 0,01% dell'area
    - IBCAA - Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (Volume 1) (Artt: 00047) (Pg: 237, 238, 239, 240, 241, 242)



- VINCOLI PER LA PROTEZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI
  - Vincolo Ambientale: D - Zona di Borgo Pignolo e via S. Tomaso (D.M. 09.11.1963) - Intersezione completa per circa 8648,50 mq pari al 100% dell'area
    - Beni Paesaggistici: Zone Ambientali (Artt: D - Zona Borghi Pignolo - S. Tomaso) (Pg: 4)
- VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)
  - Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Intersezione completa per circa 8648,50 mq pari al 100% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 139, 140)
- ZONE DI RECUPERO
  - Ambito urbano nel quale sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica - Intersezione completa per circa 8648,50 mq pari al 100% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 10.1.10, 23.1) (Pg: 31, 32, 36, 61)
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68)
  - Zona - A - Intersezione parziale per circa 6859,67 mq pari al 79,32% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 143)
  - Zona - F - Intersezione parziale per circa 1788,48 mq pari al 20,68% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 143)
- SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico
  - CLASSIFICAZIONE SISMICA
    - Classe sismica - Z3 - Intersezione parziale per circa 295,94 mq pari al 3,42% dell'area
      - SG0 - Relazione (Artt: 9.3) (Pg: 96, 97)
    - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione parziale per circa 8352,82 mq pari al 96,58% dell'area
      - SG0 - Relazione (Artt: 9.3) (Pg: 96, 97)



- FATTIBILITÀ GEOLOGICA
  - Classe geologica - 3a - Intersezione parziale per circa 8352,56 mq pari al 96,58% dell'area
    - SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)
  - Classe geologica - 3b - Intersezione parziale per circa 295,94 mq pari al 3,42% dell'area
    - SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)
- SP - Studio Paesistico di dettaglio
  - STUDIO PAESISTICO (ai sensi dell'art. 50 del PTCP)
    - Classe - molto alta - Intersezione completa per circa 8648,50 mq pari al 100% dell'area
      - SP0 - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105)
- STRUMENTO DI FINANZIAMENTO FONDO REGIONALE AREE VERDI
  - AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO
    - Ambito assoggettato a maggiorazione del contributo di costruzione - Intersezione parziale per circa 2689,29 mq pari al 31,1% dell'area
- Comune: A794 Foglio: 39 Numero: 96 (Area: 577,72 mq)
  - DP - Documento di Piano
    - ALLEGATO 2 - SCHEDE PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
      - At\_i/s4 - Ex Canossiane San Tommaso - Intersezione completa per circa 577,72 mq pari al 100% dell'area
        - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT - SCHEDE DI PROGETTO (Artt: At\_i/s4) (Pg: 7, 3)
  - PR - Piano delle Regole
    - AMBITI STORICI PER LA VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE
      - L'area è all'interno del perimetro degli ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale (comma 1 bis art. 51 L.R. 12/05) - Intersezione completa per circa 577,72 mq pari al 100% dell'area
    - ASSETTO URBANISTICO GENERALE



- Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, AT - Ambiti di Trasformazione - Intersezione completa per circa 577,72 mq pari al 100% dell'area
  - PR0b - Norme (Artt: 37.2) (Pg: 104)
- CENTRO EDIFICATO (art. 18 Legge 865/71)
  - L'area è all'interno del perimetro del centro edificato - Intersezione completa per circa 577,72 mq pari al 100% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 19.2) (Pg: 53)
- CONI PANORAMICI
  - L'area è all'interno del cono panoramico n. 2 (D.M. 04.01.1957) - Intersezione completa per circa 577,72 mq pari al 100% dell'area
    - Beni Paesaggistici: Coni Panoramici (Artt: 2) (Pg: 3)
  - L'area è all'interno del cono panoramico n. 3 (D.M. 04.01.1957) - Intersezione completa per circa 577,72 mq pari al 100% dell'area
    - Beni Paesaggistici: Coni Panoramici (Artt: 3) (Pg: 4)
- TESSUTO DEI BORGHI STORICI
  - Scheda n. 563021076 - Intersezione parziale per circa 10,50 mq pari al 1,82% dell'area
    - Catalogo dei Borghi Storici: Borgo Pignolo (Catalogo III – Raccolta A) (Artt: 563021076) (Pg: 459, 460, 461, 462)
  - Scheda n. 711071058 - Intersezione parziale per circa 567,13 mq pari al 98,17% dell'area
    - Catalogo dei Borghi Storici: Borgo Pignolo (Catalogo III – Raccolta B) (Artt: 711071058) (Pg: 299, 300, 301, 302, 303, 304)
- VINCOLI PER LA PROTEZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI
  - Vincolo Ambientale: D - Zona di Borgo Pignolo e via S. Tomaso (D.M. 09.11.1963) - Intersezione completa per circa 577,72 mq pari al 100% dell'area
    - Beni Paesaggistici: Zone Ambientali (Artt: D - Zona Borghi Pignolo - S. Tomaso) (Pg: 4)



- **VINCOLO AEROPORTUALE** (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)
  - Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Intersezione completa per circa 577,72 mq pari al 100% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 139, 140)
- **ZONE DI RECUPERO**
  - Ambito urbano nel quale sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica - Intersezione completa per circa 577,72 mq pari al 100% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 10.1.10, 23.1) (Pg: 31, 32, 36, 61)
- **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE** (ai sensi del D.M. 1444/68)
  - Zona - A - Intersezione completa per circa 577,72 mq pari al 100% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 143)
- **SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico**
  - **CLASSIFICAZIONE SISMICA**
    - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 577,72 mq pari al 100% dell'area
      - SG0 - Relazione (Artt: 9.3) (Pg: 96, 97)
  - **FATTIBILITÀ GEOLOGICA**
    - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 577,72 mq pari al 100% dell'area
      - SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)
- **SP - Studio Paesistico di dettaglio**
  - **STUDIO PAESISTICO** (ai sensi dell'art. 50 del PTCP)
    - Classe - molto alta - Intersezione completa per circa 577,72 mq pari al 100% dell'area
      - SP0 - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105)



- **Comune: A794 Foglio: 39 Numero: 4650 (Area: 5958,36 mq)**
  - DP - Documento di Piano
    - **ALLEGATO 2 - SCHEDE PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**
      - At\_i/s4 - Ex Canossiane San Tommaso - Intersezione completa per circa 5958,37 mq pari al 100% dell'area
        - **AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT - SCHEDE DI PROGETTO (Artt: At\_i/s4) (Pg: 7, 3)**
  - PR - Piano delle Regole
    - **AMBITI STORICI PER LA VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE**
      - L'area è all'interno del perimetro degli ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale (comma 1 bis art. 51 L.R. 12/05) - Intersezione completa per circa 5958,36 mq pari al 100% dell'area
    - **ASSETTO URBANISTICO GENERALE**
      - Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, AT - Ambiti di Trasformazione - Intersezione completa per circa 5939,22 mq pari al 99,68% dell'area
        - PR0b - Norme (Artt: 37.2) (Pg: 104)
      - Sistema Ambientale, Ambiti di valore paesaggistico - ambientale, SP - Argini e sponde - Intersezione parziale per circa 4,21 mq pari al 0,07% dell'area
        - PR0b - Norme (Artt: 42.3.3) (Pg: 110, 111, 112)
      - Sistema Insediativo, Città storica antica e moderna, TS2 - Tessuto dei borghi storici - Intersezione parziale per circa 7,12 mq pari al 0,12% dell'area
        - PR0b - Norme (Artt: 24.1.2) (Pg: 66, 67, 61, 62, 63, 64, 65)
      - Sistema Ambientale, Ambiti di valore ecologico - ambientale, V5 - Verde di valore ecologico - Indice permeabilità: Ip=90; Indice densità arbustiva: Dar=1 arbusto/25 mq; Indice densità arborea: 1 albero/50 mq - Intersezione parziale per circa 7,34 mq pari al 0,12% dell'area
        - PR0b - Norme (Artt: 50.2.2) (Pg: 124, 125)



- **CENTRO EDIFICATO** (art. 18 Legge 865/71)
  - L'area è all'interno del perimetro del centro edificato - Intersezione completa per circa 5958,36 mq pari al 100% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 19.2) (Pg: 53)
- **CONI PANORAMICI**
  - L'area è all'interno del cono panoramico n. 2 (D.M. 04.01.1957) - Intersezione completa per circa 5958,36 mq pari al 100% dell'area
    - Beni Paesaggistici: Coni Panoramici (Artt: 2) (Pg: 3)
  - L'area è all'interno del cono panoramico n. 3 (D.M. 04.01.1957) - Intersezione completa per circa 5958,36 mq pari al 100% dell'area
    - Beni Paesaggistici: Coni Panoramici (Artt: 3) (Pg: 4)
- **TESSUTO DEI BORGHI STORICI**
  - Scheda n. 711071066 - Intersezione parziale per circa 6,95 mq pari al 0,12% dell'area
    - Catalogo dei Borghi Storici: Borgo Pignolo (Catalogo III – Raccolta B) (Artt: 711071066) (Pg: 337, 338, 339, 340)
- **VINCOLI PER LA PROTEZIONE DEI BENI AMBIENTALI** (D. Lgs. 42/2004 - ex L. 1497/1939)
  - Vincolo ambientale n. 108 - Giardino Suardi con accessi da via Pignolo, 65 (privato) e da via San Giovanni o da via C. Battisti (pubblici) - Intersezione parziale per circa 3,90 mq pari al 0,07% dell'area
    - IBCAA - Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (Volume 2) (Artt: 00108) (Pg: 123, 124, 125, 126)
- **VINCOLI PER LA PROTEZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI**
  - Vincolo Ambientale: D - Zona di Borgo Pignolo e via S. Tomaso (D.M. 09.11.1963) - Intersezione completa per circa 5958,36 mq pari al 100% dell'area
    - Beni Paesaggistici: Zone Ambientali (Artt: D - Zona Borghi Pignolo - S. Tomaso) (Pg: 4)



- VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)
  - Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Intersezione completa per circa 5958,36 mq pari al 100% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 139, 140)
- ZONE DI RECUPERO
  - Ambito urbano nel quale sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica - Intersezione completa per circa 5958,36 mq pari al 100% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 10.1.10, 23.1) (Pg: 31, 32, 36, 61)
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68)
  - Zona - A - Intersezione parziale per circa 19,15 mq pari al 0,32% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 143)
  - Zona - F - Intersezione completa per circa 5939,22 mq pari al 99,68% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 143)
- PS - Piano dei Servizi
  - SERVIZI: L'OFFERTA - VERDE (V)
    - V1 - Parchi urbani - Intersezione parziale per circa 3,03 mq pari al 0,05% dell'area
      - PS0b - Apparato normativo (Artt: 18.10.1) (Pg: 28, 44, 45, 46)
- SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico
  - CLASSIFICAZIONE SISMICA
    - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 5956,19 mq pari al 99,96% dell'area
      - SG0 - Relazione (Artt: 9.3) (Pg: 96, 97)
  - FATTIBILITÀ GEOLOGICA
    - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 5956,38 mq pari al 99,97% dell'area



- SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)
  - Classe geologica - 4c - Intersezione parziale per circa 1,98 mq pari al 0,03% dell'area
    - SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)
- SP - Studio Paesistico di dettaglio
  - STUDIO PAESISTICO (ai sensi dell'art. 50 del PTCP)
    - Classe - molto alta - Intersezione completa per circa 5958,36 mq pari al 100% dell'area
      - SP0 - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105)
- STRUMENTO DI FINANZIAMENTO FONDO REGIONALE AREE VERDI
  - AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO
    - Ambito assoggettato a maggiorazione del contributo di costruzione - Intersezione parziale per circa 5304,16 mq pari al 89,02% dell'area
- Comune: A794 Foglio: 39 Numero: 46 (Area: 2127,08 mq)
  - DP - Documento di Piano
    - ALLEGATO 2 - SCHEDE PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
      - At\_i/s4 - Ex Canossiane San Tommaso - Intersezione completa per circa 2127,08 mq pari al 100% dell'area
        - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT - SCHEDE DI PROGETTO (Artt: At\_i/s4) (Pg: 7, 3)
  - PR - Piano delle Regole
    - AMBITI STORICI PER LA VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE
      - L'area è all'interno del perimetro degli ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale (comma 1 bis art. 51 L.R. 12/05) - Intersezione completa per circa 2127,08 mq pari al 100% dell'area
    - ASSETTO URBANISTICO GENERALE
      - Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, AT - Ambiti di Trasformazione - Intersezione parziale per circa 2110,07 mq pari al 99,2% dell'area



- PR0b - Norme (Artt: 37.2) (Pg: 104)
  - Sistema Ambientale, Ambiti di valore paesaggistico - ambientale, SP - Argini e sponde - Intersezione parziale per circa 16,46 mq pari al 0,77% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 42.3.3) (Pg: 110, 111, 112)
- CENTRO EDIFICATO (art. 18 Legge 865/71)
  - L'area è all'interno del perimetro del centro edificato - Intersezione completa per circa 2127,08 mq pari al 100% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 19.2) (Pg: 53)
- CONI PANORAMICI
  - L'area è all'interno del cono panoramico n. 2 (D.M. 04.01.1957) - Intersezione parziale per circa 1965,16 mq pari al 92,39% dell'area
    - Beni Paesaggistici: Coni Panoramici (Artt: 2) (Pg: 3)
  - L'area è all'interno del cono panoramico n. 3 (D.M. 04.01.1957) - Intersezione completa per circa 2127,08 mq pari al 100% dell'area
    - Beni Paesaggistici: Coni Panoramici (Artt: 3) (Pg: 4)
- VINCOLI PER LA PROTEZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI
  - Vincolo Ambientale: D - Zona di Borgo Pignolo e via S. Tomaso (D.M. 09.11.1963) - Intersezione completa per circa 2127,08 mq pari al 100% dell'area
    - Beni Paesaggistici: Zone Ambientali (Artt: D - Zona Borghi Pignolo - S. Tomaso) (Pg: 4)
- VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)
  - Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Intersezione completa per circa 2127,08 mq pari al 100% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 139, 140)
- ZONE DI RECUPERO



- Ambito urbano nel quale sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica - Intersezione completa per circa 2127,08 mq pari al 100% dell'area
  - PR0b - Norme (Artt: 10.1.10, 23.1) (Pg: 31, 32, 36, 61)
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68)
  - Zona - A - Intersezione parziale per circa 17,02 mq pari al 0,8% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 143)
  - Zona - F - Intersezione parziale per circa 2110,07 mq pari al 99,2% dell'area
    - PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 143)
- SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico
  - CLASSIFICAZIONE SISMICA
    - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione parziale per circa 2110,00 mq pari al 99,2% dell'area
      - SG0 - Relazione (Artt: 9.3) (Pg: 96, 97)
  - FATTIBILITÀ GEOLOGICA
    - Classe geologica - 3a - Intersezione parziale per circa 2110,62 mq pari al 99,23% dell'area
      - SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)
    - Classe geologica - 4c - Intersezione parziale per circa 16,46 mq pari al 0,77% dell'area
      - SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)
- SP - Studio Paesistico di dettaglio
  - STUDIO PAESISTICO (ai sensi dell'art. 50 del PTCP)
    - Classe - molto alta - Intersezione completa per circa 2127,08 mq pari al 100% dell'area
      - SP0 - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105)
- STRUMENTO DI FINANZIAMENTO FONDO REGIONALE AREE VERDI
  - AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO



- Ambito assoggettato a maggiorazione del contributo di costruzione - Intersezione parziale per circa 1696,63 mq pari al 79,76% dell'area
  
- **Poligono 1 (Area: 292,23 mq) Comune: A794 Foglio: 39 Numero: 4213**
  
- DP - Documento di Piano
  - ALLEGATO 2 - SCHEDE PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
    - At\_i/s4 - Ex Canossiane San Tommaso - Intersezione completa per circa 292,22 mq pari al 99,99% dell'area
      - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT - SCHEDE DI PROGETTO (Artt: At\_i/s4) (Pg: 7, 3)
  
- PR - Piano delle Regole
  - AMBITI STORICI PER LA VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE
    - L'area è all'interno del perimetro degli ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale (comma 1 bis art. 51 L.R. 12/05) - Intersezione completa per circa 292,22 mq pari al 99,99% dell'area
  - ASSETTO URBANISTICO GENERALE
    - Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, AT - Ambiti di Trasformazione - Intersezione completa per circa 292,22 mq pari al 99,99% dell'area
      - PR0b - Norme (Artt: 37.2) (Pg: 104)
  - CENTRO EDIFICATO (art. 18 Legge 865/71)
    - L'area è all'interno del perimetro del centro edificato - Intersezione completa per circa 292,22 mq pari al 99,99% dell'area
      - PR0b - Norme (Artt: 19.2) (Pg: 53)
  - CONI PANORAMICI
    - L'area è all'interno del cono panoramico n. 2 (D.M. 04.01.1957) - Intersezione completa per circa 292,22 mq pari al 99,99% dell'area
      - Beni Paesaggistici: Coni Panoramici (Artt: 2) (Pg: 3)



- L'area è all'interno del cono panoramico n. 3 (D.M. 04.01.1957) - Intersezione completa per circa 292,22 mq pari al 99,99% dell'area
      - Beni Paesaggistici: Coni Panoramici (Artt: 3) (Pg: 4)
  - TESSUTO DEI BORGHI STORICI
    - Scheda n. 711071058 - Intersezione parziale per circa 257,07 mq pari al 87,97% dell'area
      - Catalogo dei Borghi Storici: Borgo Pignolo (Catalogo III – Raccolta B) (Artt: 711071058) (Pg: 299, 300, 301, 302, 303, 304)
  - VINCOLI PER LA PROTEZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI
    - Vincolo Ambientale: D - Zona di Borgo Pignolo e via S. Tomaso (D.M. 09.11.1963) - Intersezione completa per circa 292,22 mq pari al 99,99% dell'area
      - Beni Paesaggistici: Zone Ambientali (Artt: D - Zona Borghi Pignolo - S. Tomaso) (Pg: 4)
  - VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)
    - Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Intersezione completa per circa 292,22 mq pari al 99,99% dell'area
      - PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 139, 140)
  - ZONE DI RECUPERO
    - Ambito urbano nel quale sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica - Intersezione completa per circa 292,22 mq pari al 99,99% dell'area
      - PR0b - Norme (Artt: 10.1.10, 23.1) (Pg: 31, 32, 36, 61)
  - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68)
    - Zona - A - Intersezione completa per circa 292,22 mq pari al 99,99% dell'area
      - PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 143)
- SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico
  - CLASSIFICAZIONE SISMICA
    - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 292,22 mq pari al 99,99% dell'area



- SG0 - Relazione (Artt: 9.3) (Pg: 96, 97)
- FATTIBILITÀ GEOLOGICA
  - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 292,22 mq pari al 99,99% dell'area
    - SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)
- SP - Studio Paesistico di dettaglio
  - STUDIO PAESISTICO (ai sensi dell'art. 50 del PTCP)
    - Classe - molto alta - Intersezione completa per circa 292,22 mq pari al 99,99% dell'area
      - SP0 - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105)

## 6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono attualmente così identificati catastalmente:

Catasto Urbano

- Fg.39 mapp.1434 sub 705 via San Tomaso n.13 piano S1-T-S2-1-2, cat. B/5 cl.5, 11262 mc, rendita € 6.979,62;
- Fg.39 mapp.1434 sub 706 via San Tomaso n.13 piano 3, cat. A/3 cl.5, vani 4, rendita € 309,87;
- Fg.39 mapp.1434 sub 707 via San Tomaso n.13 piano 3, cat. A/3 cl.5, vani 4, rendita € 309,87;
- Fg.39 mapp.1434 sub 708 via San Tomaso n.13 piano 3, cat. A/3 cl.5, vani 4, rendita € 309,87;



- Fg.39 mapp.1434 sub 709 via San Tomaso n.13 piano 3, cat. A/3 cl.5, vani 5, rendita € 387,34;
- Fg.39 mapp.1434 sub 710 via San Tomaso n.13 piano 3, cat. A/3 cl.5, vani 4, rendita € 309,87;
- Fg.39 mapp.1434 sub 711 via San Tomaso n.13 piano 3, cat. A/3 cl.5, vani 4, rendita € 309,87;
- Fg.39 mapp.1434 sub 712 via San Tomaso n.13 piano 3, cat. A/3 cl.5, vani 6, rendita € 464,81;
- Fg.39 mapp.1434 sub 704 graffato al mapp.1494 sub 703 via San Tomaso n.13 piano S1-T-S2-1-2-4, cat. B/1 cl.5, 23404 mc, rendita € 11.361,94;

#### Catasto terreni

- Fg.39 mapp.4650 semin arbor cl.1 mq.5.963 rendita €47,73;
- Fg.39 mapp.46 orto cl.1 mq.2.127 rendita €47,24

Le planimetrie catastali e le mappe ne rappresentano l'esatta consistenza.

#### **7) ACCERTAMENTO PROPRIETA'**

In base alla documentazione dell'Agenzia del territorio, all'atto della notifica del pignoramento, l'esecutato risultava intestatario degli immobili siti in Bergamo via San Tomaso n.13 come identificati al punto 6), in forza dell'atti di compravendita notaio Armando Santus in data 27/03/2007 rep. 22929/9942 trascritto a Bergamo in data 20.04.2007 ai numeri 25412/14331 e



atto in data 18/06/2007 rep. 23637/10338 trascritto a Bergamo in data 19.07.2007 ai numeri 46953/26773; ed in particolare gli immobili risultavano intestati

## 9) ACCERTAMENTO PROVENIENZA, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

### Accertamento provenienza

- Al 01.06.2015 (data del pignoramento) gli immobili oggetto di pignoramento, risultavano di proprietà di:



•

Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

- Servitù di passo carrale e pedonale a favore del Comune di Bergamo sull'area facente parte del mappale n.1494 costituita con atto del 18.12.1981 redatto in forma pubblica amministrativa dal segretario comunale di rep. 31071 e registrato a Bergamo il 31.12.1981 al n.9257 serie 1 e trascritto a Bergamo il 16.01.1982 ai numeri 1324/1125;
- Patto speciale contenuto nell'atto di vendita in data 03.10.2002 n.141218/35420 di rep. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo il 03.10.2002 al n.7588 serie 1T, trascritto a Bergamo il 09.10.2002 ai numeri 44145/31777 relativo l'accesso da via San Tomaso ai terreni fg. 39 mapp.4650 e mapp.46 da via San Tomaso ;



- Costituzione di vincolo ambientale e vincolo storico ai sensi del D.Lgs 42/2004 redatto in forma pubblica amministrativa dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 14/04/2006 rep. 10999 trascritto a Bergamo ai numeri 44039/25722;
- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 17.07.2007 ai numeri 46952/12114 a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede in Milano c.f 08226630153 in forza di atto a rogito Notaio Armando Santus notaio in Bergamo in data 18.06.2007 rep.23636 somma iscritta € 54.000.000,00 somma capitale € 30.000.000,00;
- Erogazione parziale di mutuo iscritta a Bergamo il 21.08.2009 ai numeri 53823/11101 a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede in Milano c.f 08226630153 in forza di atto a rogito Notaio Armando Santus notaio in Bergamo in data 31.07.2009 rep.30706/14052;
- Erogazione parziale di mutuo iscritta a Bergamo il 17.11.201 ai numeri 57398/11918 a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede in Milano c.f 08226630153 in forza di atto a rogito Notaio Armando Santus notaio in Bergamo in data 14.11.2011 rep.39624/18098;
- Rinegoziazione mutuo iscritto a Bergamo il 12.09.2012 ai numeri 39303/6370 a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede in Milano c.f 08226630153 in forza di atto a rogito Notaio Alfonso Colombo notaio in Milano in data 30.07.2012 rep.153154/25514;
- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 22.11.2012 ai numeri 49924/7692 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. con sede in Asti c.f 00060550050 in forza di atto a



rogito Notaio Alberto Girola notaio in Asti in data 16.11.2012 rep.1995 somma iscritta € 16.200.000,00 somma capitale € 8.100.000,00;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 26.06.2015 ai n.ri 24931/17417 a favore DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede in Milano c.f 08226630153.

#### 10) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore degli immobili è importante descrivere quanto successo dopo l'acquisto da parte [REDACTED]

A tal proposito si riportano alcuni passaggi della premessa di cui alla relazione Tecnico-Economica tavola A1 del Piano di Recupero presentato da [REDACTED]

*Premessa: Fra le previsioni del Piano di Governo del Territorio per i Borghi di nord-est (Pignolo, San Tomaso e Santa Caterina), il recupero del complesso delle ex Canossiane, nel cuore dei tre borghi fra la via Pignolo, la via San Tomaso e il Parco Suardi, costituisce una delle operazioni di maggior rilievo urbano, con due principali obiettivi: restaurare un palazzo storico e recuperare ad usi compatibili un grande complesso edificato; realizzare lo snodo centrale del sistema di spazi verdi e di connessioni pedonali di un ambito urbano strategico. Dopo l'acquisto della proprietà da parte della \_\_\_\_\_ il progetto prende avvio con la presentazione della Proposta iniziale del Piano Attuativo, il 19.04.2011 e il formale avvio del procedimento, comunicato dal Comune di Bergamo in data 18.07.2011.*



*La fase istruttoria si rivela impegnativa e complessa, sia per gli approfondimenti necessari per il restauro degli edifici storici, sia per le particolari difficoltà di trovare una soluzione per l'accesso dei veicoli al complesso, che risulta praticamente intercluso.*

*Il procedimento istruttorio da parte della Direzione Urbanistica del Comune di Bergamo si conclude con la comunicazione finale del 13.05.2013, con la quale la proposta di Piano Attuativo viene giudicata approvabile ai sensi di legge con alcune prescrizioni, fra le quali in particolare la trasformazione del Piano Attuativo in Piano di Recupero.*

*La profonda crisi del settore immobiliare, già allora in atto, stravolse i presupposti economici dell'intervento e rese di fatto impossibile che l'intervento potesse realizzarsi come allora previsto. Anche la definitiva messa a punto del progetto urbanistico venne pertanto sospesa.*

*Pur nella difficile situazione che si è creata, [REDACTED], Soggetto Attuatore dell'intervento, mantiene l'interesse e la volontà di portare a compimento l'operazione, come ha confermato in settembre 2015 rispondendo alla specifica richiesta dell'amministrazione Comunale.*

*Si è perciò riconsiderato il progetto in relazione alle condizioni tecnico-economiche che possono renderlo ancora fattibile, anche utilizzando le facilitazioni introdotte dai recenti provvedimenti comunali.*

*(...)*

*L'iter procedurale:* *L'iter della proposta di intervento vede una prima fase, fra la primavera del 2011 e il maggio 2013, in cui vengono portati avanti due strumenti distinti - il Piano Attuativo dell'intero compendio e il Permesso di Costruire dei soli edifici storici - i cui principali passaggi sono descritti di seguito:*

- La Proposta iniziale di Piano Attuativo viene presentata dalla società [REDACTED] proprietaria del complesso e soggetto promotore*



*dell'intervento - in data 19.04.2011, seguita da un'integrazione documentale in data 13.05.2011.*

- *Il formale avvio del procedimento è comunicato in data 18.07.2011.*
  
- *La Proposta di P.A. viene approvata dalla Commissione Urbanistica del Comune di Bergamo nella seduta del 28.07.2011, peraltro con l'invito all'Amministrazione di valutare una soluzione che preveda l'accesso carrabile da via S. Giovanni, cioè da valle rispetto alla proprietà.*
  
- *Successivamente, in data 20.06.2011, si presenta la richiesta del Permesso di Costruire per il recupero degli immobili storici, accompagnata in pari data dalla richiesta di Autorizzazione Paesistica;*
  
- *Considerato che il P.G.T. consente che il recupero degli edifici storici si possa realizzare con un Permesso di Costruire convenzionato, senza la previa approvazione del P.A., si decide di presentare il P. di C. di Palazzo Spini e del corpo adiacente, inserendo nella richiesta anche l'accesso da via S. Tomaso. Il progetto viene sottoposto direttamente alla Soprintendenza di Milano agli inizi del 2012 e ottiene una prima approvazione parziale in data 10.04.2012, che però esclude la realizzazione delle autorimesse interrato e della relativa apertura sul fronte strada.*
  
- *Ci vuole quasi un anno per ottenere dalla Soprintendenza – precisamente il 12.03.2013 - l'approvazione dell'apertura sul fronte di via S. Tomaso e della rampa di accesso, con l'implicito parere favorevole sull'autorimessa prevista sotto il corpo di nuova costruzione B3.*
  
- *I progetti delle opere di urbanizzazione sono esaminati nella Conferenza dei Servizi nella seduta del 29.05.2012. e approvati con prescrizioni sostanzialmente rituali*



*e riferite alla fase esecutiva dei lavori.*

- *Lo sblocco sostanziale del problema dell'accesso consente alla Direzione Urbanistica, dopo l'esame della Commissione per il Paesaggio, di concludere il procedimento istruttorio giudicando la proposta di Piano Attuativo approvabile ai sensi di legge, con le prescrizioni riportate nella comunicazione finale in data 13.05.2013.*

*Dopo tale data la società decide una sostanziale sospensione dell'iniziativa, per le ragioni segnalate in premessa, fino al rinnovo della dichiarazione di interesse comunicata all'Amministrazione Comunale a settembre 2015.*

*A seguito di una intensa interlocuzione con la nuova Amministrazione, si definiscono i punti fondamentali per la riproposizione dell'intervento, a partire dalla individuazione di una diversa soluzione per l'accesso carrale al complesso, che aveva sempre rappresentato la fonte delle maggiori perplessità sull'intero progetto. La nuova soluzione, ancorché onerosa, presenta evidenti e rilevanti vantaggi ambientali e funzionali. Gli altri aspetti sono costituiti essenzialmente da: (I) riduzione degli oneri secondo le nuove deliberazioni intervenute; (II) revisione delle prestazioni pubbliche; (III) semplificazione degli adempimenti. (:::)*

A fronte della PROPOSTA DI RECUPERO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT\_I/S4 "EX CANOSSIANE" IN VIA SAN TOMASO (pervenuta al n.E0288715PG del 19.09.2016), il Comune di Bergamo risponde con una serie di integrazioni e modifiche tra cui al punto 2. In relazione alla disponibilità dei beni immobili comma c. *atto di costituzione del titolo di servitù (o altro titolo di disponibilità) dell'accesso carrale da via San Giovanni esterno al Piano di Recupero.*



L'esistenza di questo titolo non è chiara, chiaro invece il fatto che è di fondamentale importanza.

Le integrazioni richieste dal Comune sono realizzabili comunque con una tempistica non breve.

Criteri di stima:

Per la stima si è provveduto a contattare imprese edili e società immobiliari della Bergamasca per valutare l'interesse che questo compendio ha sul mercato immobiliare.

Le osservazioni fatte degli operatori del settore sono relative alla localizzazione dell'area che risulta essere interessante ma soprattutto all'iter autorizzativo che non è chiaro e non detta tempi tecnici definitivi oltre al fatto che non è chiara l'autorizzazione ad accedere al fondo attraverso un'altra proprietà. Tutto questo rende l'iniziativa immobiliare poco interessante.

A fronte di queste osservazioni la sottoscritta valuta il compendio immobiliare allo stato attuale utilizzando per la stima le superfici attuali dedotte dagli elaborati stato di fatto tavola B5A e B5B allegate alla proposta di recupero di cui sopra.

Anche il terreno viene valutato allo stato attuale, tenendo presente che non è commercialmente interessate in quanto non ha volumetrie a disposizione.

La stima di seguito riportata tiene in considerazione nei prezzi al mq. dei fabbricati l'incidenza del terreno di pertinenza, ad esclusione dei terreni in corpo staccato che vengono valutati a parte.

Come detto il valore è riferito allo stato attuale quindi senza autorimesse e posti auto, con superfici ampie nell'interrato non recuperabili ai fini abitativi, con un unico accesso da via San



Tomaso, con nessun progetto e/o piano di recupero approvato in via definitiva, quindi dovendo ripartire con l'iter autorizzativo, con i vincoli storici del fabbricato principale, con le difficoltà cantieristiche nel corso dei lavori.

La stima tiene anche ben presente il momento storico-economico che il paese sta vivendo, dove il mercato immobiliare è in ripresa solo per immobili nuovi, ad alte prestazioni energetiche e tecnologiche e con prezzi accessibili.

Pertanto un'unità immobiliare nuova/completamente ristrutturata e senza posto auto può essere messa sul mercato immobiliare con un valore al mq. che varia da € 2.900,00 a massimo € 3.500,00 secondo il Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia 2016, e da € 2.700,00 a € 3.100,00 secondo le Quotazioni OMI dell'agenzia delle entrate 2° semestre 2016.

Tendo conto dei costi di nuova costruzione/ristrutturazione comprensivi di oneri comunali e spese tecniche il prezzo di acquisto al mq. può variare da € 350,00 a € 800,00 e come meglio dettagliato di seguito.



## VALUTAZIONE FABBRICATI

CORPO DI FABBRICA	PIANO		DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	IMPORTO	
	piano catastale	Piano da elaborati grafici			Unitario	Totale
Corpo A1	primo sottotrada	-1	spogliatoi / deposito / atrio	483,85	€ 200,00	€ 96.770,00
	terra	0	refettorio / cucina / sala riunioni	481,17	€ 500,00	€ 240.585,00
	prima	1	camere / wc / refettorio	490,21	€ 700,00	€ 343.147,00
	secondo	2	camere / beppico / stieria	450,37	€ 800,00	€ 360.296,00
<b>Totale Stima Corpo A1</b>				<b>1.905,60</b>		<b>€ 1.040.798,00</b>
Corpo A2	primo sottotrada	-1	dispensa / lav / wc / cantina / c.t.	566,58	€ 200,00	€ 113.316,00
	terra	0	chiesa / sale studio / portineria	135,74	€ 500,00	€ 67.870,00
	prima	1	camere / rip. / sala studio	208,35	€ 700,00	€ 145.845,00
	secondo	2	camere / bagni / sale studio	705,86	€ 700,00	€ 494.102,00
	terzo	3	appartamenti	710,75	€ 800,00	€ 568.600,00
quarta	sottotrada	sottotrada	464,42	€ 200,00	€ 92.884,00	
<b>Totale Stima Corpo A2</b>				<b>3.389,68</b>		<b>€ 1.781.632,00</b>
Corpo B1	primo sottotrada	-1	ingressi	9,02	€ 200,00	€ 1.804,00
	terra	0	disimpugno	84,24	€ 200,00	€ 16.848,00
	prima	1	portineria / sala studio	46,02	€ 700,00	€ 32.214,00
	secondo	2	spogliatoio / sala studio	45,00	€ 200,00	€ 9.000,00
<b>Totale Stima Corpo B1</b>				<b>144,28</b>		<b>€ 58.866,00</b>
Corpo B2	terra	-1	ufoe / w.c.	358,99	€ 300,00	€ 107.697,00
	prima	0	ufoe	357,65	€ 500,00	€ 178.825,00
		1		0,00		€ 0,00
	secondo	2	ufoe / w.c.	357,53	€ 500,00	€ 178.765,00
<b>Totale Stima Corpo B2</b>				<b>1.074,17</b>		<b>€ 465.287,00</b>
Corpo B3	secondo sottotrada	-3	refettorio / atrio / c.t. / cucina / bar	457,10	€ 300,00	€ 137.130,00
	primo sottotrada	-2	ufoe / w.c.	456,42	€ 300,00	€ 136.926,00
	terra	-1	ufoe / w.c.	455,83	€ 350,00	€ 159.540,50
	prima	0	ufoe / w.c.	425,33	€ 350,00	€ 148.865,50
<b>Totale Stima Corpo B3</b>				<b>1.794,68</b>		<b>€ 582.462,00</b>
Corpo B4	terra	-3	deposito	92,42	€ 300,00	€ 27.726,00
<b>Totale Stima Corpo B4</b>				<b>92,42</b>		<b>€ 27.726,00</b>
Corpo B5	terra	-3	deposito	33,50	€ 300,00	€ 10.050,00
<b>Totale Stima Corpo B5</b>				<b>33,50</b>		<b>€ 10.050,00</b>
Corpo C1	secondo sottotrada	-2	sala giochi, c.t. portineria	250,49	€ 200,00	€ 50.098,00
	primo sottotrada	-1	ufoe / w.c. / r.p. / spogli. / giochi	347,70	€ 300,00	€ 104.310,00
	terra	0	ufoe / r.p. / w.c. / spogli. / archivi	384,66	€ 500,00	€ 192.330,00
	prima	1	ufoe / w.c. / spogliatoio	274,05	€ 500,00	€ 137.025,00
<b>Totale Stima Corpo C1</b>				<b>1.256,89</b>		<b>€ 483.763,00</b>
Corpo C2	primo sottotrada	-1	palestra	342,64	€ 300,00	€ 102.792,00
<b>Totale Stima Corpo C2</b>				<b>342,64</b>		<b>€ 102.792,00</b>
<b>TOTALE DI STIMA INTERO CORPO DI FABBRICA</b>				<b>5.324,25</b>		<b>€ 4.473.488,00</b>

## VALUTAZIONE TERRENI

N. PROGRESSIVO	IDENTIFICATIVO CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	IMPORTO	
				Unitario	Totale
1	Fg. 39 mapp.4650	terminativo arborato	5.963,00	€ 30,00	€ 178.890,00
2	Fg. 39 mapp.46	orto	2.127,00	€ 30,00	€ 63.810,00
<b>TOTALE STIMA TERRENI</b>					<b>€ 242.700,00</b>

## RIEPILOGO GENERALE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA

VA. ORE FABBRICATI	€ 4.473.488,00
VA. ORE TERRENI	€ 242.700,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO STIMA</b>	<b>€ 4.716.188,00</b>



**Il valore dell'intero compendio immobiliare è di € 4.716.188,00**

#### **11) FORMAZIONE DEI LOTTI OMOGENEI**

Vista la natura delle unità immobiliari, si è ritenuto opportuno mantenere un lotto unico così identificato:

- foglio 39 mappali 1434/704-1494/703(graftati) parte nobile del fabbricato (Palazzo Spini) adibita a scuola e relativi servizi quali mensa, cucina, servizi igienici, sale riunioni, palestre aule e camere servita esternamente da cortili e parco dove si trovano due depositi in corpi staccati;
- foglio 39 mappale 1434/705 ad uso scolastico;
- foglio 39 mappale 1434/706, 1434/707, 1434/708, 1434/709, 1434/710, 1434/711, 1434/712 ad uso residenza;

confini dell'intero complesso: all'intorno Strada via San Tomaso e mappali 1434/702-1494/702,58,57,4415,54,53,59,1455,59,97,4213, chiesa di S. Alessandro della Croce ed ex Chiesa di S. Lupo, salvo altri.

- Appezamento di terreno censito al foglio 39 con i mappali 4650, 46 e 4649, separato dal complesso sopra descritto da una striscia di terreno di altra proprietà (mappale 53);

confini a corpo: da un lato con mappale 53, da un secondo lato con mappali 49,4622,45,44 e 4628,



da terzo lato con mappali 39,3071 e 3344, in quarto lato con la Roggia Nuova.

## **12) DIVISIBILITA' DEI BENI**

Gli immobili possono essere divisi in fabbricati e terreni in corpo staccato ma diventerebbero meno appetibili.

## **13) ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE E ONERI CONDOMINIALI**

Stato di possesso: gli immobili alla data del sopralluogo risultavano essere liberi.

Oneri condominiali: non presenti.

## **14) ACCERTAMENTO DI EVENTUALE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER P.U.**

I beni pignorati non risultano attualmente oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

## **15) PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE**

Vedi allegati

## **16) VOLTURE.**

In caso di vendita verrà redatta e presentata domanda di voltura.

**17) Vedi allegati.**



Alla presente relazione si allega:

- 1) ALL.1-Documentazione Fotografica
- 2) ALL.2- relazione Tecnico Economica
- 3) ALL.3-tavole grafiche Determinazione SLP stato di fatto
- 4) ALL.4-tavole grafiche Determinazione SLP stato di fatto
- 5) ALL.5-Integrazioni da parte del Comune
- 6) ALL.6- schede catastali
- 7) ALL.7- Visura
- 8) ALL.8-Mappa
- 9) ALL.9-succinta descrizione

.....

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, il C.T.U. resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Bergamo, 30 maggio 2017

il C.T.U.

Geom. Alessia Dolci



**ALLEGATO 1 – Documentazione fotografica**

















