

**TRIBUNALE di BERGAMO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 1164/16

Giudice Dott.ssa E. Gelato

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Arch. Cristian Perletti  
Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti  
e Conservatori della provincia di Bergamo al n° 2254  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo  
C.F.: PRLCST74E25B393W P.Iva 03294780162

con studio in Bergamo Via Brigata Lupi, 8  
telefono: 035/219353  
email: [info@architettoperletti.it](mailto:info@architettoperletti.it)

## Premessa

Il sottoscritto Cristian Perletti, con studio in Bergamo (Bg) via Brigata Lupi, 8, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo con n. 2254 e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo sulla base dei quesiti presenti nel Verbale di Giuramento dell'esperto e Conferimento dell'incarico, in data 02 marzo 2017, ricevuto dall'Ill.smo Giudice Dott.ssa Elena Gelato quale esperto estimatore dei beni pignorati relativi alla procedura esecutiva immobiliare n. 1164/16.

Alla presente allega:

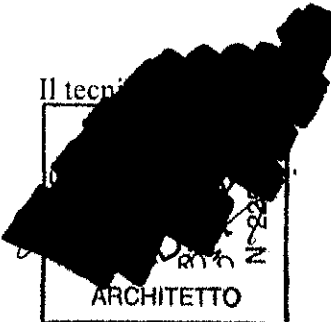
- Separata e succinta descrizione del lotto;
- Nota spese.

Inoltre il sottoscritto

Dichiara

di aver trasmesso all'escutato e al creditore procedente copia della perizia completa di allegati e, al solo creditore procedente anche idoneo supporto informatico (cd-rom), con le modalità indicate nel "Verbale di giuramento dell'esperto e conferimento dell'incarico".

Bergamo, li 27 Novembre 2017

Il tecnico  
  
ARCHITETTO

Visti gli art. 569 c.p.c. e 173 bis delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile conferisce all'Esperto Estimatore il seguente incarico:

**PROVVEDA**

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

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 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, allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
8. all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
10. alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
12. all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'essenza 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.

#### **Il Giudice dell'esecuzione:**

1. autorizza l'Esperto a far uso del mezzo proprio;
2. autorizza ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica ed eventualmente di fabbro nell'ipotesi in cui abbia tentato l'accesso, senza buon esito, almeno due volte a distanza di almeno quindici giorni l'una dall'altra previo invio di specifico avviso tramite raccomandata all'occupante o al proprietario dell'immobile (se libero); i predetti avvisi e le copie dell'avvenuta spedizione dovranno essere depositati unitamente alla relazione peritale.

Beni in Rogno (Bg) Via Monte Grappa, 26

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone industriale e relativi uffici sito in Rogno (Bg) Via Monte Grappa, 26 con accesso pedonale e accesso carrale. L'intero compendio immobiliare è composto al piano terra da una zona dedicata alla produzione industriale di carpenteria metallica pesante e una zona di deposito materiali, al piano primo sono presenti degli uffici con dotazione di servizi igienici per ogni stanza e una zona dedicata allo spogliatoio dei dipendenti. L'accesso sia carrale che pedonale avviene da via Monte Grappa presso il civico 26. Nelle due zone con destinazione deposito sono presenti due soppalchi. L'intero complesso è libero su tutti i fronti e affacciante su un piazzale circostante per una superficie complessiva di mq. 1.187,00 circa (capannone/produzione carpenteria metallica), di mq. 185,06 zona deposito al piano terra, di mq. 129,72 soppalchi, di mq. 275,88 di uffici e zona spogliatoio, di mq. 1.332,62 di piazzale esterno.

Identificato al catasto fabbricati:

- ██████████ proprietario per la quota di 1/1;
- Sezione Urbana RO, Foglio 11R, **particella 4695**, categoria catastale D/7, rendita: Euro 444,00.
  - Sezione Urbana RO, Foglio 11R, **particella 4694**, categoria catastale D/7, rendita: Euro 9.640,00.
- Coerenze da Nord in senso orario: a Nord/est con la particella n. 5403; a Nord/ovest con la particella n. 4933 e 4044; a Sud/est con la particella n. 2030 e 5152; a Sud/ovest con la particella n. 5150 e 5148 e 2210.

## 1. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche di zona:	terziario/industriale periferico, con buona dotazione di parcheggi pubblici a traffico limitato.
Servizi della zona:	bar e centri commerciali di piccole dimensioni. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali: i principali centri limitrofi il Comune di Costa Volpino a circa 4 km, mentre il Comune di Darfo Boario Terme dista 5 km.
Collegamenti pubblici (Km):	aeroporto (50), autobus (0,2), autostrada (60)

## 2. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla società ██████████ rappresentata legalmente dal ██████████ ██████████ tramite contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data ██████████ e registrato all'agenzia delle entrate di Bergamo, ufficio

La durata del contratto di locazione è di 6 anni con decorrenza dal 24.06.2013 e termine al 23.06.2019. La locazione si intende tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata RR.

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 3.1.1. *Atti di asseveramento urbanistico: Nessuno*
- 3.1.2. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 3.1.3. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuno*
- 3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

##### 3.2.1. *Iscrizioni:*

- Atto tra vivi, mutamento di denominazione o ragione sociale a favore di

per la quota di 1/1 contro

per la quota di 1/1, a firma del

codice fiscale con sede in Bergamo

(Bg) in

- Atto tra vivi, mutamento di denominazione o ragione sociale a favore di

con sede in Brescia (Bs) codice fiscale

per la quota di 1/1 contro, con sede in Brescia (Bs)

codice fiscale per la quota di 1/1, a firma de

con sede in Bergamo

(Bg) in data

ata

- Atto tra vivi, compravendita a favore di

per la quota di 1/1 contro codice fiscale

per la quota di 1/1, a firma del

con sede in Bergamo

(Bg) in data

trascritto a Breno (Bs) in data

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo a favore di

codice fiscale

Bg) codice fiscale

1/1, a firma del

codice fiscale

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo a favore di

) codice fiscale

per la quota di 1/1 contro

codice fiscale

per la quota di

1/1, a firma del [redacted] codice fiscale [redacted]

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]  
per la quota di 1/1 contro [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1, a firma del [redacted] codice fiscale [redacted]

3.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted]

con sede in [redacted] per la quota di 1/1, contro il [redacted]

codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1, a firma di Ufficiale Giudiziario con sede in Bergamo [redacted] in data [redacted]

[redacted] Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 840.692,52 oltre agli interessi successivi, alle spese di notifica dell'atto di precetto e del lodo, ed ai successivi compensi e spese occorrente.

3.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

3.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

3.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

3.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate delle difformità che urbanisticamente possono essere sanate e consistono nell'aver realizzato due soppalchi con struttura in acciaio al piano terra rispettivamente a destra e sinistra dell'ingresso nella zona denominata magazzino.

Il Permesso di Costruire in sanatoria è pertanto attuabile e regolarizzabile nella seguente modalità:

I costi previsti vengono di seguito dettagliati:

- predisposizione di un PERMESSO DI COSTRUIRE

IN SANATORIA per la realizzazione dei nuovi

soppalchi presenti al piano terra:

€ 3.000,00

- costi stimati sanzionatori Comune di Rogno

€ 20.000,00

- oneri totali:

€ 23.000,00

Nota: lo scrivente, al solo scopo di non gravare ulteriormente sulla procedura, non ha proceduto alla richiesta al G.E. di predisporre detta pratica, ma rimane a disposizione qualora nel proseguimento della procedura tale atto dovesse rendersi necessario.

3.3.2. *Conformità catastale*

Sono state riscontrate difformità catastali nella zona degli uffici al piano terra e che il sottoscritto CTU ha proceduto con l'aggiornamento catastale.

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

- L'immobile risulta è occupato dalla società [redacted] rappresentata legalmente dal [redacted] [redacted] tramite contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data [redacted] e registrato all'agenzia delle entrate di Bergamo, ufficio territoriale [redacted]. La durata del contratto di locazione è [redacted] in decorrenza [redacted] e termine al [redacted] la locazione si intende tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi al [redacted] prima della scadenza con lettera raccomandata RR (vedasi copia del contratto allegato alla presente perizia).
- Atto di fusione a favore di [redacted] in via [redacted] contro la società [redacted] a firma del [redacted] al [redacted] in data [redacted] ai n. [redacted]
- Verbale di Assemblea per trasformazione di società a responsabilità limitata in società in accomandata semplice in data [redacted] notaio in [redacted] di raccolta, registrato a Bergamo l in [redacted]

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 5.1. Attuali proprietari:

- [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1, in qualità di legale rappresentante dalla società [redacted] codice fiscale [redacted] proprietario dal 27.09.2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma della [redacted] Notaio in [redacted] di raccolta, registrato a [redacted] trascritto a Breno [redacted]

##### 5.2. Precedenti proprietari:

- [redacted] con se [redacted] per la quota di 1/1, proprietaria dal 10.02.2003 al 27.09.2010, in forza di atto di compravendita a firma del [redacted] Notaio in Bergamo, in data [redacted] di raccolta, registrato a Bergamo [redacted]



- [redacted]  
rappresentata legalmente dal [redacted] nato a [redacted]  
(Bg) in data [redacted] in forza di  
atto di compravendita a firma del [redacted], Notaio in Breno, in  
[redacted]

## 6. PRATICHE EDILIZIE

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Rogno sono state trovate le seguenti concessione edilizie:

- richiesta di concessione edilizia datata 23.09.2002 prot. n. 4866, concessione edilizia con contributo n. 33/2002 "costruzione di capannone ad uso artigianale", comunicazione di inizio lavori in data 03.12.2002 prot. n. 6288 del 29.12.2002;
- richiesta di variante I in corso d'opera alla c.e. n. 33/2002 prot. n. 1504 del 19.03.2003, concessione edilizia per opere minori n. 18/2003 prot. n. 1504/2003 in data 18.07.2003;
- concessione edilizia per opere minori n. 19/2003 prot. n. 1505/2003;
- dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta di certificato di agibilità, prot. n. 5537 del 11.10.2004, comunicazione di fine lavori in data 10.06.2004, collaudo statico prot. n. 3515 del 17.06.2004;
- denuncia di inizio attività edilizia n. 29/2007 in data 16.05.2007 per la comunicazione di mancata realizzazione di una porzione di capannone concessa con la C.E. iniziale n. 33/2002 e successive varianti sopra indicate.

Descrizione <b>unità immobiliare</b> di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone industriale e relativi uffici sito in Rogno (Bg) Via Monte Grappa, 26 con accesso pedonale e accesso carrale.

L'intero compendio immobiliare è composto al piano terra da una zona dedicata alla produzione industriale di carpenteria metallica pesante ed una zona di deposito materiali, al piano primo sono presenti degli uffici con dotazione di servizi igienici per ogni stanza ed una zona dedicata allo spogliatoio dei dipendenti. L'accesso sia carrale che pedonale avviene da via Monte Grappa presso il civico 26. Nelle due zone con destinazione deposito sono presenti due soppalchi. L'intero complesso è libero su tutti i fronti ed affacciante su un piazzale circostante per una superficie complessiva di mq. 1.187,00 circa (capannone/produzione carpenteria metallica), di mq. 185,06 zona deposito al piano terra, di mq. 129,72 soppalchi, di mq. 275,88 di uffici e zona spogliatoio, di mq. 1.332,62 di piazzale esterno.

Identificato al catasto fabbricati:

- [redacted] proprietario per la quota di 1/1;
- Sezione Urbana RO, Foglio 11R, **particella 4695**, categoria catastale D/7, rendita: Euro 444,00.
- Sezione Urbana RO, Foglio 11R, **particella 4694**, categoria catastale D/7, rendita: Euro 9.640,00.

- Coerenze da Nord in senso orario: a Nord/est con la particella n. 5403; a Nord/ovest con la particella n. 4933 e 4044; a Sud/est con la particella n. 2030 e 5152; a Sud/ovest con la particella n. 5150 e 5148 e 2210.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone/zona produzione	Sup. reale lorda	1.187,00	1,00	1.187,00
Deposito piano terra	Sup. reale lorda	185,06	0,30	55,52
Soppalchi	Sup. reale lorda	129,72	0,30	38,92
Uffici e zona spogliatoi	Sup. reale lorda	275,88	1,00	275,88
Piazzale esterno	Sup. reale lorda	1.332,62	0,10	133,26
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>3.110,28</b>		<b>1.690,58</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

platee di fondazione e pilastri, condizioni: buone

*Strutture verticali:*

pilastri in c.a. ed acciaio, condizioni: buone

*Solai:*

in predalles, condizioni: buone

*Copertura:*

a falda in acciaio e c.a., condizioni: buone

*Scale:*

a singola rampa, in c.a., ubicazione: interna all'edificio, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

*Cancello ingresso:*

tipologia: ad anta singola a scorrimento laterale con apertura elettrica, materiale: acciaio, condizioni: discrete

*Ingresso:*

tipologia: ad una anta battente non blindato, materiale: alluminio, condizioni: buone

*Infissi esterni:*

tipologia: anta doppia e singola battente, materiale: alluminio e vetro doppio, protezione: nessuna, condizioni: buone

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone

*Pareti esterne:*

materiale: in laterizio e pannelli prefabbricati in acciaio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone

*Pareti interne:*

materiale: muratura in laterizio, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: buone

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: gres porcellanato, condizioni: buone

*Manto di copertura:*

materiale: tegole, condizioni: buone

*Plafoni:*

materiale: intonaco, condizioni: buone

*Pavimentazione interna:*

materiale: gres porcellanato e c.a. industriale, condizioni: buone

*Pavimentazione esterna:*

materiale: asfalto, condizioni: buone

Impianti

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: presente

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione 220V e 380V nel capannone, condizioni: buone, conformità: presente

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: presente

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: sotto traccia, diffusori: radiatori, condizioni: buone, conformità: presente

Gas: alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni:  
buone, conformità: presente  
Antenna TV: Assente  
Ascensore: Assente

**Destinazione Urbanistica:**

Nel Piano di Governo del Territorio adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 25 del 30.07.2007, pubblicato [redacted] n. 36 in data 05.09.2007, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 5 del 30.01.2008 pubblicato [redacted] n. 8 in data 20.02.2008. Variante al PGT adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 21 del 16.05.2012, pubblicata [redacted] n. 27 in data 04.07.2012, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 34 in data 23.11.2012 pubblicata [redacted] n. 9 in data 27.02.2013.

L'immobile è identificato nell'ambito del tessuto urbano consolidato "insediamenti produttivi industriali e artigianali, art. 31 e 32 delle NTA Piano delle Regole per il quale si riporta lo stralcio per comodità di lettura:

art.31 -Destinazioni d'uso e norme generali

- 1- gli insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi in genere di tipo industriale, artigianale, di servizio reso a terzi quali le attività di trasporto e uffici.
- 2- in tali zone non sono ammesse attività produttive facenti capo alle seguenti categorie:
  - a. centrali termiche ed impianti di combustione di potenza superiore a 300 MW, nonché centrali nucleari ed altri reattori nucleari;
  - b. impianti per lo stoccaggio e/o l'eliminazione di residui radioattivi;
  - c. attività produttive soggette ad autorizzazione integrata ambientale di cui al D.Lgs 152/2006, parte II, titolo III bis;
  - d. attività produttive soggette ad autorizzazione alle emissioni in atmosfera di cui al D.Lgs 152/2006, parte V, titolo I, con l'esclusione delle attività in deroga, ex art. 272 comma 1 e 2 e relativi allegati;
  - e. qualsiasi attività di trattamento, smaltimento e recupero di rifiuti, così come definite dalla vigente normativa nazionale e normate dal D.Lgs 152/2006, parte IV;
  - f. attività commerciali di grande struttura di vendita.
- 3- nell'ambito della redazione dello strumento urbanistico è stato condotto uno studio specialistico di approfondimento ambientale dello stato di fatto del comparto produttivo, basato sul contenuto della documentazione tecnico-amministrativa agli atti comunali. Tutte le attività di tipo c), d), ed e) già in esercizio e/o già in possesso di autorizzazione e/o con istanza autorizzativa già depositata agli enti competenti, sono consentite nell'assetto oggetto dell'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato dall'ente di competenza e delle valutazioni tecniche del suddetto studio specialistico.
- 4- in occasione di istanza di rinnovo/modifica (sostanziale e non) di attività di tipo c), d) ed e), il proponente potrà chiedere al comune di pronunciarsi favorevolmente sulla conformità degli interventi in progetto con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale ed urbanistica. A tal fine il proponente dovrà trasmettere documentazione tecnica descrittiva dell'attività, con precisazione di tutti i dati caratteristici sul ciclo produttivo, sul tipo e quantità di sostanze lavorate, sulle emissioni in atmosfera, sui rifiuti di

lavorazione solidi, liquidi o gassosi, sulle modalità di gestione dei rifiuti, nonché sugli scarichi (acque bianche e nere) e sulla loro gestione, sugli aspetti acustici e paesaggistici (ex DGR 11045/2002). La suddetta documentazione dovrà consentire l'acquisizione delle informazioni necessarie alla predisposizione/aggiornamento delle schede dello studio specialistico di approfondimento ambientale di cui al comma 3, nonché in periodico aggiornamento dello stesso.

- 5- la documentazione tecnica descrittiva di cui al comma 4 dovrà essere certificata e sottoscritta da un professionista abilitato.
- 6- il comune, a seguito della valutazione della documentazione tecnica prodotta dal proponente secondo quanto previsto dai precedenti commi 3 e 4, potrà esprimersi favorevolmente, previa eventuale stipula di apposita convenzione, qualora verifichi la conformità di cui al comma 4.
- 7- l'amministrazione comunale potrà anche imporre l'osservanza di particolari distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade e prescrivere piantumazioni con sistemazioni a verde delle aree scoperte.
- 8- e' altresì ammessa, nei limiti della capacità edificatoria del lotto, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio del titolare, del custode o dei dipendenti dell'azienda, purché tale destinazione non superi la quota del 10% dell'attività produttiva fino ad un massimo di 200 mq. tale procedura potrà essere concessa previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che prevede espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo contestualmente o successivamente ad esso.
- 9- nelle zone produttive la quantità complessiva delle aree adibite a standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi è stabilita dal comma 6 dell'art.12 delle presenti norme.
- 10- le ditte insediate in zone produttive, esistenti o nuove, possono destinare una superficie fino al 30% della slp totale, per un massimo di 400 mq. ad attività di esposizione e di vendita di merci direttamente prodotte dall'attività principale, senza che si configuri un cambio di destinazione d'uso.
- 11- per le aree direttamente prospicienti le zone agrario-naturalistiche dovrà essere prevista la creazione di fasce di verde privato o pubblico di almeno 10,00 mt di profondità, da piantumare con essenze d'alto fusto del tipo autoctono.
- 12- per le attività esistenti regolarmente autorizzate, ivi comprese le attività commerciali di media struttura di vendita di slp inferiori a 600 mq., sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ed ampliamenti nel rispetto dei parametri urbanistici prescritti dalla normativa del Piano delle Regole per le zone nelle quali ricadono e nel rispetto delle norme previste in materia ambientale.
- 13- le aree di rispetto e di arretramento dovranno essere attrezzate a verde alberato con piante d'alto fusto tipo autoctone. in esse potranno essere ubicati gli standard urbanistici e, ad una distanza di 20 mt. Dal ciglio stradale, anche eventuali fabbricati accessori al servizio (ricovero biciclette e mezzi di trasporto dei dipendenti), nonché gli eventuali impianti di depurazione.
- 14- qualora si realizzi un intervento di tipo commerciale – direzionale sono ammesse le destinazioni di cui al successivo art. 35, comma2.

- 15-le attività commerciali di media struttura di vendita con slp comprese tra 600 e 1500 mq., le attività commerciali di grande struttura di vendita esistenti, vengono confermate senza possibilità di ampliamento.

art.32 – Insedimenti produttivi industriali e artigianali

1. [REDACTED], con apposita campitura le aree sulle quali insistono edifici o complessi produttivi esistenti.
2. all'interno di tali aree sono previste le destinazioni d'uso di cui al precedente art.31.
3. è consentita l'edificazione dei lotti liberi, la ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento, di demolizione parziale o totale e ricostruzione, nei seguenti limiti massimi di edificazione:
  - a. nel caso di area di pertinenza satura, così come da definizione al comma 16 dell'art.9, nel limite quantitativo della slp esistente.
  - b. negli altri casi, nel rispetto dell'indice:  
 $Q_f = 50\%$
4. andranno in ogni caso rispettati i seguenti parametri:  
H max=12,00 mt  
Dc, De, Ds = vedi art. 9
5. ai sensi del comma 2 bis dell'art. 43 della LR 12/2005 e successive modifiche, gli interventi edilizi comportanti sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto, così come rappresentate nella Tav. C5, sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5% o a quanto stabilito da eventuale delibera di Consiglio Comunale, esclusivamente per la parte di intervento ricadente su dette aree.

**7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:**

**7.1. Criterio di Stima**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

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

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica prevalentemente industriale/artigianale, la relativa accessibilità anche per mezzi pesanti, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Nella valutazione è stata anche considerata la presenza di spazi, interni alla proprietà, dedicati al parcheggio degli autoveicoli del proprietario e dei dipendenti, oltre a grandi spazi di manovra per autocarri.

## 7.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Listino dei Prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia.

## 7.3. Valutazione corpo

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Capannone/zona produzione	1.187,00	€ 600,00	€ 712.200,00
Deposito piano terra	55,52	€ 600,00	€ 33.312,00
Soppalchi	38,92	€ 600,00	€ 23.352,00
Uffici e zona spogliatoi	275,88	€ 1.200,00	€ 331.056,00
Piazzale esterno	133,26	€ 1.200,00	€ 159.912,00
<i>Subtotale</i>	<i>1.690,58</i>		<i>€ 1.259.832,00</i>

- Valore corpo:	<b>€ 1.259.832,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 1.259.832,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 1.259.832,00</b>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Capannone/zona produzione	1187,00	€ 712.200,00	<b>€ 712.200,00</b>
	Deposito piano terra	185,06	€ 33.312,00	<b>€ 33.312,00</b>
	Soppalchi	129,72	€ 23.352,00	<b>€ 23.352,00</b>
	Uffici e zona spogliatoi	275,88	€ 331.056,00	<b>€ 331.056,00</b>
	Piazzale esterno	1.332,62	€ 159.912,00	<b>€ 159.912,00</b>
			<b>Totale</b>	<b>€ 1.259.832,00</b>

## 7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 188.974,80</b>
-Spese tecniche di regolarizzazione comprensive di sanzioni	<b>€ 23.000,00</b>

comunali

-Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

**Nessun o**

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

**Nessun a**

#### **7.5. Prezzo a base d'asta del lotto**

-Valore dell'immobile al netto delle detrazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico della procedura:

**€ 1.070.857,20**

(diconsi Euro

unmilionezero settantaottocentocinquantesette/10)

-Valore dell'immobile al netto delle detrazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:

**€ 1.047.857,20**

(diconsi Euro

unmilionezero quarantasetteottocentocinquantesette/10)

-Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni di cui al punto 8.4

**€ 1.259.832,00**

(diconsi Euro

unmilione duecentocinquantanoveottocentotrentadue/00)

#### **8. FORMAZIONE DI LOTTI**

I beni oggetto di procedura non sono divisibili.

#### **9. BENI OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA**

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **10. PRESENTAZIONE DI VOLTURA CATASTALE**

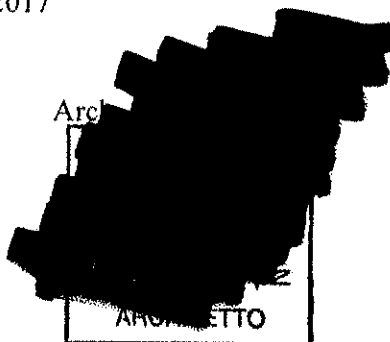
Il sottoscritto rimane a disposizione qualora nel proseguimento della procedura tale atto dovesse rendersi necessario.

Allegati:

-Documentazione fotografica (all. 1)

-Planimetria catastale Foglio 11R Particella 4695 (all.2)

Bergamo, Lì 27 Novembre 2017

Arch.  
  
ARCHITETTO