

ING. RICCARDO MACCARIO
Ordine degli Ingegneri di Bergamo n° 2898

Via Johann Sebastian Bach n°5 - 24129 Bergamo
Tel 035.45.17.038 Fax 035. 45.17.038

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento della società

Proc. 1/2012

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri

PERIZIA DI STIMA PROPRIETA' IMMOBILIARI DELLA SOCIETA'

**Volume n° L
BENI IN ONORE (BG)**

Bergamo, li 30/06/2015

Beni in Onore (BG) Località PU
Lotto L01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Diritto di enfiteuta per la quota di 1/1 di appartamento in corso di costruzione in baita isolata bifamigliare sito in Onore (BG) località PU.
L'alloggio posto al piano primo (in realtà stante il declivio del terreno circostante i prospetti N-E e S-E su cui è prevista la porta d'ingresso sono a livello del terreno), in corso di costruzione attualmente è costituito da un unico vano, mancando ancora le tramezzature interne, ma nell'ultima pratica edilizia presentata ed approvata, ancorché decaduta per superati limiti di tempo, sono previsti: atrio, monolocale, bagno, studio e locale pluriuso per una superficie lorda complessiva di mq **78,07**.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 10, **mappale 989**, subalterno 1, categoria F/3, classe U, posto ai piani T-1, - rendita: Euro 0,00.

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su terreno di cui al mapp. 1390, prospetto su terreno di cui al mapp. 4534, prospetto su terreno di cui al mapp. 966, ruderi di cui al mappale 1171.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in corso di costruzione in baita isolata bifamigliare con area esterna pertinenziale sito in Onore (BG) località PU.
L'alloggio posto al piano terra, in corso di costruzione attualmente è costituito da un unico vano, mancando ancora le tramezzature interne, ma nell'ultima pratica edilizia presentata ed approvata, ancorché decaduta per superati limiti di tempo, sono previsti: soggiorno-pranzo, bagno, camera e studio per una superficie lorda complessiva di mq **87,90**.
L'appartamento inoltre è dotato di area esterna esclusiva di superficie complessiva pari a mq **600,00** circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 10, **mappale 989**, subalterno 2, categoria F/3, classe U, - rendita: Euro 0,00 graffato con foglio 10, **mappale 4534**.

Coerenze dell'appartamento con area esclusiva pertinenziale in un sol corpo da Nord in senso orario: terrapieno sottostante il terreno di cui al mapp. 1390, terreno di cui al mapp. 1390, terreno di cui al mapp. 3728, terreno/prospetto di cui al mapp. 966.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Onore (BG) in località Pù nelle adiacenze della baita identificata al n°28 del censimento delle baite del Piano delle Regole.
Il terreno si presenta libero da costruzioni, con una conformazione concava ed un declivio in discesa da Sud-Est a Nord-Ovest, non risulta recintato, né attraversato da corsi d'acqua, è coperto da prato salvo una porzione in sommità a bosco e non vi sono costruzioni all'interno.
Secondo le mappe catastali sviluppa una superficie lorda di circa mq. **7.427**.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a

foglio 9, **mappale 3728**, qualità prato, classe 3, superficie 7.427 mq, reddito dominicale Euro 7,67, reddito agrario Euro 9,59.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: terreno di cui al mapp. 4534, terreno di cui al mapp. 1390, terreno di cui al mapp. 992, terreno di cui al mapp. 1573, terreno di cui al mapp. 996, terreno di cui al mapp. 999, terreno di cui al mapp. 997 e terreno di cui al mapp. 986.

D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Onore (BG) in località Pù nelle adiacenze di via Castello – Via Costa Pù.

Il terreno si presenta libero da costruzioni, con un declivio in discesa da Nord a Sud, non risulta recintato, né attraversato da corsi d'acqua, è coperto da bosco e non vi sono costruzioni all'interno.

Secondo le mappe catastali sviluppa una superficie lorda di circa mq. 600.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a

foglio 9, **mappale 781**, qualità bosco misto, classe 1, superficie 600 mq, reddito dominicale Euro 0,62, reddito agrario Euro 0,19.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno di cui al mapp. 1133, terreno di cui al mapp. 1390, terreno di cui al mapp. 1132, terreno di cui al mapp. 1134.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricolo-silvestre.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo i beni immobili risultano liberi .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.2 Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.1.1. *Iscrizioni:*

4.1.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.1.3. *Altre trascrizioni:*

- Servitù di passo pedonale e carrabile e con qualsiasi mezzo transitabile sull'area destinata a strada a favore degli immobili, future costruzioni, accessioni ed acquisizioni siti in Onore (BG) censiti a N.C.T. Foglio 6 (convenzionale 9) Particelle 989/2-3728 e 3729 ed a carico del terreno censito al N.C.T. Foglio 6 (convenzionale 9) Particella 1390. Detta servitù è aggravabile, senza obbligo di ulteriore indennità o corrispettivo, anche per

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. L pag. 3

l'accesso a future proprietà confinanti che saranno acquisite dal proprietario del fondo dominante in forza di atto a firma

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il Comune di Onore a seguito di accertamento documentato con "Perizia tecnica sui danni causati alle opere di sistemazione e messa in sicurezza dell'area franosa di "Corna Pistarota" a firma Geoter ha accertato abusi nella:

- movimentazione del terreno;
- manomissione opere realizzate in epoche precedenti dal comune di Onore per la messa in sicurezza del sito.

In relazione a tali abusi è stata emessa ordinanza n. 119 del 24/01/2013, ove i danni sono stimati in € 94.080,00.= (con l'adeguamento IVA al 22%)

- l'intercapedine controterra non corrisponde a quella di progetto, infatti le due previste in corrispondenza delle aperture sono state collegate tra loro, si fa presente inoltre che quella sul lato Nord-Ovest non potrebbe essere realizzata, se non con il benessere della proprietà del mappale 1390 sotto cui è stata realizzata.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 – Permesso di costruire n° 601 per la formazione di pavimentazione strada d'accesso intestata a . Permesso rilasciato in data 12/02/2008.

P.E. n. 2 – Permesso di Costruire n°605 per la ristrutturazione di edificio esistente ad uso residenziale intestata a . Permesso rilasciato in data 22/05/2008.

Descrizione appartamento in corso di costruzione di cui al punto A

Diritto di enfiteuta per la quota di 1/1 di appartamento in corso di costruzione in baita isolata bifamiliare, sito in Onore (BG) località PU.

L'alloggio posto al piano primo (in realtà stante il declivio del terreno circostante i prospetti N-E e S-E su cui è prevista la porta d'ingresso sono a livello del terreno), in corso di costruzione attualmente è costituito da un unico vano, mancando ancora le tramezzature interne, ma nell'ultima pratica edilizia presentata ed approvata, ancorché decaduta per superati limiti di tempo, sono previsti: atrio, monolocale, bagno, studio e locale pluriuso per una superficie lorda complessiva di mq 78,07.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a

, foglio 10, mappale 989, subalterno 1, categoria F/3, classe U, posto ai piani T-1, - rendita: Euro 0,00.

Cocrenze da Nord in senso orario: prospetto su terreno di cui al mapp. 1390, prospetto su terreno di cui al mapp. 4534, prospetto su terreno di cui al mapp. 966, ruderi di cui al mappale 1171.

L'immobile di epoca remota, risulta ancora in corso di costruzione ed in base al punto 9.6 del DGR VIII/8745 è escluso l'obbligo di dotazione dell'A.P.E. .

L'unità immobiliare al rustico di soletta del pavimento ha un'altezza interna variabile in funzione della falda: al colmo di m. 3,57 circa, mentre sul lato Nord-Est di m. 2,60 circa e sul lato Sud-Ovest di m. 1,70 circa.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 14 del 30/07/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015 l'immobile è identificato negli Ambiti agricoli silvo-pastorali regolato dall'art. 12.5 del Piano delle Regole, nonché da una fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3) regolata dall'art. 23.1.3. del P.d.R. dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

12.5 - Ambiti agricoli silvo-pastorali

Il Piano delle Regole individua fasce del sistema ambientale agricolo volte precipuamente alla silvicoltura e all'allevamento estensivo, alla forestazione e alla formazione di boschi produttivi anche con lo scopo di costituire fasce filtro e corridoi ecologici.

Le attività di conduzione agricola sono finalizzate alla realizzazione di boschi e alla forestazione; al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola.

In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopeditoni.

Le recinzioni dovranno essere sollevate da terra per almeno 20 cm e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione.

Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.

23.1.3 fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3)

Anche in questi ambiti i fattori di pericolosità geologica possono essere mitigati e superati fino a ricondurre la situazione ad una normale fruibilità, tuttavia la tipologia dei fenomeni richiede interventi di notevole consistenza, definiti mediante studi e progettazioni specifiche a livello di intero comparto. Sono dunque necessari accurati approfondimenti di indagine geologica e/o idraulica, con conseguente progettazione e realizzazione di lavori dedicati alla difesa, al consolidamento, alla bonifica o al riordino idraulico e idrogeologico, ove necessario anche per l'esistente, e con eventuale attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio. Tale specifica progettazione e la messa in sicurezza delle aree devono necessariamente precedere e conformare la realizzazione degli interventi edili, ferma restando l'applicazione delle norme di carattere geotecnico contenute nel Testo Unitario per le Costruzioni D.M. 14.01.2008:

- nelle "zone di rispetto" dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap. 2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R. 236/88 (e successive modifiche);

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I, pag. 6

- nelle aree molto acclivi e/o con terreni che presentano caratteri geotecnici mediocri devono essere considerate soluzioni progettuali adatte a ridurre l'incidenza degli scavi e/o di debbono adottare opportuni e preventivi lavori di consolidamento dei terreni e/o dell'ammasso roccioso, ai sensi del D.M. 14.01.2008;
- nelle aree con emergenze idriche diffuse e/o già interessate da sistemi di drenaggio, è necessario eseguire approfondimenti di studio di carattere idrogeologico, onde verificare il corretto dimensionamento e lo stato di manutenzione delle strutture idrauliche esistenti;
- nelle aree che presentano lieve instabilità dei pendii (smottamenti, decorticamenti, soliflusso, terrazzette da pascolo) e/o fenomeni di erosione superficiale devono attuarsi preventivi lavori di consolidamento e di contrasto all'erosione, anche ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica;
- nelle aree attigue alle sponde dei corsi d'acqua devono essere definite in dettaglio le condizioni idrauliche dell'asta torrentizia mediante specifici studi, deve essere valutata l'efficacia di eventuali difese spondali e devono essere eseguite verifiche sull'erosione spondale, anche in rapporto al trasporto solido delle piene;
- nelle aree prossime a scarpate molto acclivi (come sui bordi dei terrazzi fluvio-glaciali) devono essere valutate le condizioni di stabilità delle scarpate stesse, in relazione alla loro evoluzione geomorfologica (erosione al piede, arretramento del ciglio superiore, solchi di erosione, ecc.);
- nelle aree soggette a possibili cadute di massi devono essere attuati interventi di messa in sicurezza, consistenti in stabilizzazione delle scarpate e/o delle pareti rocciose e/o nella costruzione di opere di difesa passiva; in ogni caso, le soluzioni devono essere progettate a fronte di studi specifici, quali rilevamenti geomeccanici in parete e verifiche analitiche di caduta massi con traiettografie;
- nelle aree soggette alla Normativa P.A.I. per forme di trasporto in massa (colate di detriti) su aree di conoide classificate "Cp" - *conoide parzialmente protetta* - di cui all'art.9 comma 8 delle N.d.A., così come in quelle soggette a Normativa P.A.I. classificate "Eb" a causa di *elevata pericolosità di esondazione*, di cui all'art.9 comma 6 delle N.d.A., a meno che non siano possibili e si attuino, a fronte di specifici studi e progettazioni, preventivi interventi, che risolvano in modo totalmente efficace e permanente le condizioni di pericolosità geologica e/o di rischio e conseguentemente siano proposte e approvate dall'Autorità competente nuove perimetrazioni P.A.I., è esclusa ogni nuova edificazione residenziale, produttiva, commerciale e di servizi; per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauri conservativi, adeguamenti igienici, recupero del patrimonio edilizio esistente anche con demolizione e ricostruzione (cfr. L.r. 12/05 art.27, comma 1, lettere a), b), c), d). Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla Normativa antisismica. Sono escluse da queste limitazioni le reti tecnologiche ed infrastrutturali e i volumi tecnici (si vedano in proposito le N.d.A. del P.A.I. art.9 commi 5, 6, 7 e 8).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio in corso di costruzione al p. I (terra su due lati)	Sup. reale lorda	78,07	1,00	78,07
	Sup. reale lorda	78,07		78,07

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	tipologia: muratura portante, materiale: c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: con travetti in c.a. e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infilsi esterni:</i>	tipologia(prevista): anta singola a battente, materiale: legno, protezione(prevista): scuri, materiale protezione(previsto): legno. Da realizzare.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a., coibentazione: presente, rivestimento: pietra naturale, condizioni: buone. L'intonaco interno è ancora da realizzare.
<i>Pareti interne:</i>	da realizzare
<i>Rivestimento:</i>	da realizzare

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraïdi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Portone di ingresso: **da realizzare.**
Infissi interni: **da realizzare.**
Manto di copertura: materiale: lastre ondulate, coibentazione: da verificare, condizioni: buone, **salvo il colmo ancora da realizzare.**
Plafoni: materiale: perlinatura in legno a vista, condizioni: buone.
Pavimentazione interna: **da realizzare.**

Impianti:
Gas: **da realizzare.**
Elettrico: **da realizzare.**
Fognatura: **da realizzare.**
Idrico: **da realizzare.**
Termico: **da realizzare.**
Antenna: **da realizzare.**

Descrizione appartamento in corso di costruzione con terreno di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in corso di costruzione in baita isolata bifamigliare, con area esterna pertinenziale sito in Onore (BG) località PU.

L'alloggio posto al piano terra, in corso di costruzione attualmente è costituito da un unico vano, mancando ancora le tramezzature interne, ma nell'ultima pratica edilizia presentata ed approvata, ancorché decaduta per superati limiti di tempo, sono previsti: soggiorno-pranzo, bagno, camera e studio per una superficie lorda complessiva di mq **87,90**.

L'appartamento inoltre è dotato di area esterna esclusiva di superficie complessiva pari a mq **600,00** circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a

, foglio 10, **mappale 989, subalterno 2**, categoria F/3, classe U, - rendita: Euro

0,00 graffato con foglio 10, **mappale 4534**.

Coerenze dell'appartamento con area esclusiva pertinenziale in un sol corpo da Nord in senso orario: terrapieno sottostante il terreno di cui al mapp. 1390, terreno di cui al mapp. 1390, terreno di cui al mapp. 3728, terreno/prospetto di cui al mapp. 966.

L'immobile di epoca remota, risulta ancora in corso di costruzione ed in base al punto 9.6 del DGR VIII/8745 è escluso l'obbligo di dotazione dell'A.P.E. .

L'unità immobiliare al rustico di soletta e di pavimento ha un'altezza interna di m. 2,68 circa.

Destinazione urbanistica:

Vedasi punto A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio in corso di costruzione al p. terra	Sup. reale lorda	87,90	1,00	87,90
	Sup. reale lorda	87,90		87,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: tipologia: muratura portante, materiale: c.a. in opera, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: con travetti in c.a. e completamento in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia(prevista): anta singola a battente, materiale: legno, protezione(prevista): scuri, materiale protezione(previsto): legno. **Da realizzare.**

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I. pag. 8

Pareti esterne: materiale: c.a., coibentazione: presente, rivestimento: pietra naturale, condizioni: buone. **L'intonaco interno è ancora da realizzare.**

Pareti interne: **da realizzare**

Rivestimento: **da realizzare**

Portone di ingresso: **da realizzare.**

Infissi interni: **da realizzare.**

Manto di copertura: materiale: lastre ondulate, coibentazione: da verificare, condizioni: buone, **salvo il colmo ancora da realizzare.**

Plafoni: materiale: perlinatura in legno a vista, condizioni: buone.

Pavimentazione interna: **da realizzare.**

Impianti:

Gas: **da realizzare.**

Elettrico: **da realizzare.**

Fognatura: **da realizzare.**

Idrico: **da realizzare.**

Termico: **da realizzare.**

Antenna: **da realizzare.**

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Onore (BG) in località Pù nelle adiacenze della baita identificata al n°28 del censimento delle baite del Piano delle Regole.

Il terreno si presenta libero da costruzioni, con una conformazione concava ed un declivio in discesa da Sud-Est a Nord-Ovest, non risulta recintato, né attraversato da corsi d'acqua, è coperto da prato salvo una porzione in sommità a bosco e non vi sono costruzioni all'interno.

Secondo le mappe catastali sviluppa una superficie di circa mq. 7.427.

Identificato al catasto terreni con partita intestata a

, foglio 9, **mappale 3728**, qualità prato, classe 3, superficie 7.427 mq, reddito

dominicale Euro 7,67, reddito agrario Euro 9,59.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno di cui al mapp. 4534, terreno di cui al mapp. 1390, terreno di cui al mapp. 992, terreno di cui al mapp. 1573, terreno di cui al mapp. 996, terreno di cui al mapp. 999, terreno di cui al mapp. 997 e terreno di cui al mapp. 986.

Destinazione urbanistica:

Vedasi punto A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	7.427,00	1,00	7.427,00
	Sup. reale lorda	7.427,00		7.427,00

Descrizione terreno agricolo di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Onore (BG) in località Pù nelle adiacenze di via Castello – Via Costa Pù.

Il terreno si presenta libero da costruzioni, con un declivio in discesa da Nord a Sud, non risulta recintato, né attraversato da corsi d'acqua, è coperto da bosco e non vi sono costruzioni all'interno.

Secondo le mappe catastali sviluppa una superficie lorda di circa mq. 600.

Identificato al catasto terreni con partita intestata a

, foglio 9, **mappale 781**, qualità bosco misto, classe I, superficie 600 mq, reddito

dominicale Euro 0,62, reddito agrario Euro 0,19.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno di cui al mapp. 1133, terreno di cui al mapp. 1390, terreno di cui al mapp. 1132, terreno di cui al mapp. 1134.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 14 del 30/07/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015 l'immobile è identificato negli Ambiti agricoli silvo-pastorali regolato dall'art. 12.5 del Piano delle Regole, nonché da una fattibilità geologica con gravi limitazioni (classe 4) regolata dall'art. 23.1.4. del P.d.R. dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

12.5 - Ambiti agricoli silvo-pastorali

Il Piano delle Regole individua fasce del sistema ambientale agricolo volte precipuamente alla silvicoltura e all'allevamento estensivo, alla forestazione e alla formazione di boschi produttivi anche con lo scopo di costituire fasce filtro e corridoi ecologici.

Le attività di conduzione agricola sono finalizzate alla realizzazione di boschi e alla forestazione; al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola.

In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopeditoni.

Le recinzioni dovranno essere sollevate da terra per almeno 20 cm e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione.

Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.

23.1.4 fattibilità geologica con gravi limitazioni (Classe 4)

Per tutte le aree comprese in classe 4 di fattibilità geologica è da escludere nuova edificazione, ad eccezione di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica e alla messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente lavori di demolizione senza ricostruzione oppure interventi per recupero del patrimonio edilizio esistente limitati a manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri conservativi e adeguamenti igienici, come definiti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.r. 12/05, senza incremento di superficie o volume e del carico insediativo. Sono consentite le opere necessarie per l'adeguamento di tali edifici alla Normativa antisismica.

Nelle situazioni più gravi di pericolo è necessario prevedere il trasferimento dei nuclei abitativi o, se questo non fosse possibile, dovrà essere predisposto un idoneo piano di Protezione Civile, con l'attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio che permettano di controllare l'evoluzione del fenomeno e di gestire l'allarme.

Fanno eccezione le aree di *franosità quiescente* ("Fq"), così classificate nella "Carta del dissesto con legenda uniformata P.A.I.": su di esse possono essere autorizzate trasformazioni, totali o parziali, previa verifiche di compatibilità e studi approfondimento idrogeologico e geotecnico, sulla base dei quali attuare interventi atti a contrastare e/o prevenire sicuramente il dissesto.

Nelle zone in classe 4 di fattibilità è consentita la realizzazione di reti tecnologiche e di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, qualora non altrimenti localizzabili; tali opere dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione sia della tipologia del fenomeno in atto sia del grado di rischio connesso. È altresì consentita la realizzazione di lavori di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza dei siti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno mapp. 781	Sup. reale lorda	600,00	1,00	600,00
	Sup. reale lorda	600,00		600,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. 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

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I. pag. 10

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 dei beni immobili, posti in zona apprezzabile da un punto di vista ambientale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, lo stato di conservazione per la parte edificata fino ad ora realizzata, che nel complesso può essere considerato buono.

Si è altresì tenuto conto del diritto di servitù acquisito a carico del mapp. 1390 (vedasi p.to 4.1.3). Infine si precisa che il valore del diritto/quota in vendita dell'immobile di cui al punto A, è stato ricavato stimando il valore del diritto del concedente (enfiteusi) da detrarre da quello della piena proprietà del bene, attribuendo un importo pari a quindici volte il canone annuo di affitto stimato secondo i dati OMI pari a $4,6(\text{€}/\text{mq mese}) \times 78,07(\text{mq}) \times 12(\text{mesi}) = 4.309,46 \text{ €}$.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Valore Casa, nonché le precedenti transazioni/valutazioni effettuate proprio su quei terreni.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento in corso di costruzione in baita isolata bifamigliare

Stima sintetica comparativa parametrica:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Alloggio in corso di costruzione al p. I (terra su due lati)	78,07	€ 1.600,00	€ 124.912,00
	78,07		€ 124.912,00
- Valore corpo:			€ 124.912,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 124.912,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 60.270,10

B. appartamento in corso di costruzione in baita isolata bifamigliare

Stima sintetica comparativa parametrica:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Alloggio in corso di costruzione al p. terra	87,90	€ 1.600,00	€ 140.640,00
	87,90		€ 140.640,00
- Valore corpo:			€ 140.640,00
- Valore accessori:			€ 4.800,00
- Valore complessivo intero:			€ 145.440,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 145.440,00

C. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 3728	7.427,00	€ 8,00	€ 59.416,00
	7.427,00		€ 59.416,00

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. L pag. 11

- Valore corpo:	€ 59.416,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 59.416,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 59.416,00

D. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 781	600,00	€ 8,00	€ 4.800,00
	600,00		€ 4.800,00

- Valore corpo:	€ 4.800,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 4.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 4.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento in corso di costruzione in baita isolata bifamigliare	78,07	€ 124.912,00	€ 60.270,00
B	appartamento in corso di costruzione in baita isolata bifamigliare e terreno	87,90 + 600	€ 145.440,00	€ 145.440,00
C	Terreno mapp. 3728	7.427,00	€ 59.416,00	€ 59.416,00
D	Terreno mapp. 781	600,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00
			€ 334.568,00	€ 269.926,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore Lotto del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'attuale difficile situazione del mercato immobiliare:	€ 40.488,90
- Riduzione a corpo del valore degli immobili in corso di costruzione per opere edili da ultimare (circa 60% del costo di costruzione) :	€ 100.000,00
- Detrazione per ottemperare all'ordinanza di ripristino n. 119 del 24/01/2013 del Comune di Onore :	€ 94.080,00

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.357,10
(diconsi Euro trentacinquemilatrecentocinquantesette/10)	

**Beni in Onore (BG) Località PU
Lotto L02**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente a cavallo dei mappali 358, 298, 297, 1100, 321-3/905. Il terreno è pianeggiante, coperto da prato, salvo qualche albero, non è attraversato da corsi d'acqua, non presenta manufatti all'interno, non è delimitato sul perimetro, per cui salvo il confine a Sud marcato da alberi gli altri confini non sono distinguibili.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. **1.090**.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a

, foglio 9, **mappale 322**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1090, reddito dominicale Euro 1,41, reddito agrario Euro 1,41.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 317, 321-3/906, 297, 295, 290 e 323.

- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente a cavallo dei mappali 358, 298, 297, 1100, 321-3/905 e 322. Il terreno si presenta come un avallamento tra i limitrofi mappali 317 e 290, è coperto da prato, salvo la cuspide ad Ovest ove c'è una porzione alberata. L'appezzamento non è attraversato da corsi d'acqua, non presenta manufatti all'interno, non è delimitato sul perimetro, per cui salvo il confine a Sud marcato da alberi gli altri confini non sono distinguibili.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. **620**.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a

, foglio 9, **mappale 323**, qualità prato, classe 2, superficie catastale mq 620, reddito dominicale Euro 1,12, reddito agrario Euro 1,44.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 316, 317, 322 e 290.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola.

La zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.2.1. Iscrizioni: **nessuna**

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuno**

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. L pag. 13

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente a cavallo dei mappali 358, 298, 297, 1100, 321-3/905. Il terreno è pianeggiante, coperto da prato, salvo qualche albero, non è attraversato da corsi d'acqua, non presenta manufatti all'interno, non è delimitato sul perimetro, per cui salvo il confine a Sud marcato da alberi gli altri confini non sono distinguibili.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. **1.090.**

Identificato al catasto terreni con partita intestata a

, foglio 9, **mappale 322**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1090, reddito dominicale Euro 1,41, reddito agrario Euro 1,41.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 317, 321-3/906, 297, 295, 290 e 323.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 14 del 30/07/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015 l'immobile è identificato negli Ambiti agricoli silvo-pastorali regolato dall'art. 12.5 del Piano delle Regole, nonché da una fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3) regolata dall'art. 23.1.3. del P.d.R. dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

12.5 - Ambiti agricoli silvo-pastorali

Il Piano delle Regole individua fasce del sistema ambientale agricolo volte precipuamente alla silvicoltura e all'allevamento estensivo, alla forestazione e alla formazione di boschi produttivi anche con lo scopo di costituire fasce filtro e corridoi ecologici.

Le attività di conduzione agricola sono finalizzate alla realizzazione di boschi e alla forestazione; al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola.

In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopeditoni.

Le recinzioni dovranno essere sollevate da terra per almeno 20 cm e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione.

Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.

23.1.3 fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3)

Anche in questi ambiti i fattori di pericolosità geologica possono essere mitigati e superati fino a ricondurre la situazione ad una normale fruibilità, tuttavia la tipologia dei fenomeni richiede interventi di notevole consistenza, definiti mediante studi e progettazioni specifiche a livello di intero comparto. Sono dunque necessari accurati approfondimenti di indagine geologica e/o idraulica, con conseguente progettazione e realizzazione di lavori dedicati alla difesa, al consolidamento, alla bonifica o al riordino idraulico e idrogeologico, ove necessario anche per l'esistente, e con eventuale attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio. Tale specifica progettazione e la messa in sicurezza delle aree devono necessariamente precedere e conformare la realizzazione degli interventi edili, ferma restando l'applicazione delle norme di carattere geotecnico contenute nel Testo Unitario per le Costruzioni D.M. 14.01.2008;

- nelle "zone di rispetto" dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap. 2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R. 236/88 (e successive modifiche);

- nelle aree molto acclivi e/o con terreni che presentano caratteri geotecnici mediocri devono essere considerate soluzioni progettuali adatte a ridurre l'incidenza degli scavi e/o di debbono adottare opportuni e preventivi lavori di consolidamento dei terreni e/o dell'ammasso roccioso, ai sensi del D.M. 14.01.2008;

- nelle aree con emergenze idriche diffuse e/o già interessate da sistemi di drenaggio, è necessario eseguire approfondimenti di studio di carattere idrogeologico, onde verificare il corretto dimensionamento e lo stato di manutenzione delle strutture idrauliche esistenti;

- nelle aree che presentano lieve instabilità dei pendii (smottamenti, decorticamenti, soliflusso, terrazzette da pascolo) e/o fenomeni di erosione superficiale devono attuarsi preventivi lavori di consolidamento e di contrasto all'erosione, anche ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica;

- nelle aree attigue alle sponde dei corsi d'acqua devono essere definite in dettaglio le condizioni idrauliche dell'asta torrentizia mediante specifici studi, deve essere valutata l'efficacia di eventuali difese spondali e devono essere eseguite verifiche sull'erosione spondale, anche in rapporto al trasporto solido delle piene;

- nelle aree prossime a scarpate molto acclivi (come sui bordi dei terrazzi fluvio-glaciali) devono essere valutate le condizioni di stabilità delle scarpate stesse, in relazione alla loro evoluzione geomorfologica (erosione al piede, arretramento del ciglio superiore, solchi di erosione, ecc.);

- nelle aree soggette a possibili cadute di massi devono essere attuati interventi di messa in sicurezza, consistenti in stabilizzazione delle scarpate e/o delle pareti rocciose e/o nella costruzione di opere di difesa passiva; in ogni caso, le soluzioni devono essere progettate a fronte di studi specifici, quali rilevamenti geomeccanici in parete e verifiche analitiche di caduta massi con traiettografie;

- nelle aree soggette alla Normativa P.A.I. per forme di trasporto in massa (colate di detriti) su aree di conoide classificate "Cp" - *conoide parzialmente protetta* - di cui all'art.9 comma 8 delle N.d.A., così come in quelle soggette a Normativa P.A.I. classificate "Eb" a causa di *elevata pericolosità di esondazione*, di cui all'art.9 comma 6 delle N.d.A., a meno che non siano possibili e si attuino, a fronte di specifici studi e progettazioni, preventivi interventi, che risolvano in modo totalmente efficace e permanente le condizioni di pericolosità geologica e/o di rischio e conseguentemente siano proposte e approvate dall'Autorità competente nuove perimetrazioni P.A.I., è esclusa ogni nuova edificazione residenziale, produttiva, commerciale e di servizi; per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauri conservativi, adeguamenti igienici, recupero del patrimonio edilizio esistente anche con demolizione e ricostruzione (cfr. L.r. 12/05 art.27, comma 1, lettere a), b), c), d). Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla Normativa antisismica. Sono escluse da queste limitazioni le reti tecnologiche ed infrastrutturali e i volumi tecnici (si vedano in proposito le N.d.A. del P.A.I. art.9 commi 5, 6, 7 e 8).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. catastale	1.090,00	1,00	1.090,00
	Sup. catastale	1.090,00		1.090,00

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente a cavallo dei mappali 358, 298, 297, 1100, 321-3/905 e 322. Il terreno si presenta come un avallamento tra i limitrofi mappali 317 e 290, è coperto da prato, salvo la cuspide ad Ovest ove c'è una porzione alberata. L'appezzamento non è attraversato da corsi d'acqua, non presenta manufatti all'interno, non è delimitato sul perimetro, per cui salvo il confine a Sud marcato da alberi gli altri confini non sono distinguibili.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. **620**.

Identificato al catasto terreni con partita intestata a

, foglio 9, **mappale 323**, qualità prato, classe 2, superficie catastale

mq 620, reddito dominicale Euro 1,12, reddito agrario Euro 1,44.

Cocerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 316, 317, 322 e 290.

Destinazione urbanistica:

Vedasi punto A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	620,00	1,00	620,00
	Sup. reale lorda	620,00		620,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. 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 il valore dell'area, 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 stimate, 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

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I, pag. 16

mercato di beni 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 del bene in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione, che vede collocati i terreni sull' Altipiano Pù (841 s.l.m.), la relativa accessibilità.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Valore Casa, nonché le precedenti transazioni/valutazioni effettuate proprio su quei terreni.

8.3. Valutazione corpi

A. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 322	1.090,00	€ 8,50	€ 9.265,00
	1.090,00		€ 9.265,00

- Valore corpo:	€ 9.265,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.265,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 9.265,00

B. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 323	620,00	€ 8,50	€ 5.270,00
	620,00		€ 5.270,00

- Valore corpo:	€ 5.270,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.270,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.270,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno mapp. 322	1.090,00	€ 9.265,00	€ 9.265,00
B	Terreno mapp. 323	620,00	€ 5.270,00	€ 5.270,00
			€ 14.535,00	€ 14.535,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'attuale difficile situazione del mercato immobiliare: € 2.180,25

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.354,75
(diconsi Euro dodicimilatrecentocinquantaquattro/75)

**Beni in Onore (BG) Località PU
Lotto L03**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714, 324 e mappali appartenenti al presente lotto.
 - a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al sebaio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.
- Il terreno è pianeggiante, occupato da boscaglia, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. Il confine Nord è marcato da una scarpata con significativo dislivello, il confine Sud è distinguibile per l'assenza di boscaglia, viceversa i confini Est ed Ovest non sono distinguibili.
- Il mappale ha una superficie catastale di mq. **190**.

Identificato al catasto terreni:
- partita

, foglio 9,
mappale 3348, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 190, reddito dominicale Euro 0,20, reddito agrario Euro 0,06.
Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 330, 325, 3351 e 3349.

- B. Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714, 324 e mappali appartenenti al presente lotto.
 - a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al sebaio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.
- Il terreno è pianeggiante, occupato da boscaglia, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. Il confine Nord-Ovest-Est è marcato da una scarpata con significativo dislivello, il confine Est è distinguibile per l'assenza di boscaglia.
- Il mappale ha una superficie catastale di mq. **700**.

Identificato al catasto terreni:
- partita

, foglio 9,
mappale 3349, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 700, reddito dominicale Euro 0,72, reddito agrario Euro 0,22.
Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 4262, 3348, 3352, 3350, 340, 2356 e 2357.

- C. Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714, 324 e mappali appartenenti al presente lotto.
- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al sebatoio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.
Il terreno è pianeggiante, occupato da boscaglia, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. I confini Ovest e Sud sono marcati da una scarpata con significativo dislivello, mentre i confini Est e Nord sono distinguibili per l'assenza di boscaglia. Il mappale ha una superficie catastale di mq. 430.

Identificato al catasto terreni:
- partita

, foglio 9,
mappale 3350, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 430, reddito dominicale Euro 0,44, reddito agrario Euro 0,13.
Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3353, 3357, 3359, 349, 340 e 3349.

- D. Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714 e 324.
- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al sebatoio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.
Il terreno è pianeggiante, occupato da prato, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. Il confine Nord si distingue per la presenza di piante sul confinante mappale 3348, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici. Il mappale ha una superficie catastale di mq. 800.

Identificato al catasto terreni:
- partita

, foglio 9,
mappale 3351, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 800, reddito dominicale Euro 1,03, reddito agrario Euro 1,03.
Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3348, 324, 3354 e 3352.

- E. Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714, 324 e mappali appartenenti al presente lotto.
- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al sebatoio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.

Il terreno è pianeggiante, occupato da prato, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. I confini Nord ed Ovest si distinguono per la presenza di piante sul confinante mappale 3349, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici. Il mappale ha una superficie catastale di mq. **1.640**.

Identificato al catasto terreni:

- partita

, foglio 9,

mappale 3352, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1640, reddito dominicale Euro 2,12, reddito agrario Euro 2,12.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3349, 3351 e 3353.

- F. Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714, 324 e mappali appartenenti al presente lotto.
 - a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al sebatoio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.

Il terreno è pianeggiante, occupato da prato, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. I confini Ovest e Sud si distinguono per la presenza di piante sul confinante mappale 3350, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. **950**.

Identificato al catasto terreni:

- partita

, foglio 9,

mappale 3353, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 950, reddito dominicale Euro 1,23, reddito agrario Euro 1,23.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3352, 3354, 3355, 3356, 3357 e 3350.

- G. Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714 e 324.
 - a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al sebatoio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.

Il terreno è pianeggiante, occupato da prato, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. I confini non sono distinguibili da elementi fisici.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. **650**.

Identificato al catasto terreni:

- partita

, foglio 9,
mappale 3354, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 650, reddito dominicale Euro 0,84, reddito agrario Euro 0,84.
Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3351, 324, 3355 e 3353.

- H.** Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714 e 324.
- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al serbatoio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360.
Il terreno è scosceso, occupato da boscaglia, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. Il confine a Nord è marcato dalla presenza del sentiero posto sul mappale 3357 e dal serbatoio dell'acquedotto comunale che occupa interamente il mappale 3360, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici.
Il mappale ha una superficie catastale di mq. **340**.

Identificato al catasto terreni:
- partita

, foglio 9,
mappale 3359, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 340, reddito dominicale Euro 0,35, reddito agrario Euro 0,44.
Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3357, 3360, 324, 353, 349 e 3350.

- I.** Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714 e 324.
- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al serbatoio dell'acquedotto comunale posto sul mappale stesso.
Il terreno in posizione scoscesa è occupato completamente dal serbatoio dell'acquedotto comunale. Il confine a Nord è marcato dalla presenza del sentiero posto sul mappale 3358 e dal serbatoio dell'acquedotto comunale che occupa interamente il mappale 3360, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici.
Il mappale ha una superficie catastale di mq. **50**.

Identificato al catasto terreni:
- partita

mappale 3360, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 50, reddito dominicale Euro 0,05, reddito agrario Euro 0,06.

Coerenze da Nord in senso orario; terreni identificati con i mappali 3358 e 3359.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola.

La zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Il mappale 3560 è gravato dalla presenza di manufatto adibito a bacino idrico edificato dal Comune di Onore.

4.2. Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.2.1. *Iscrizioni: nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il manufatto adibito a bacino idrico edificato sul mappale 3560 dal Comune di Onore è stato realizzato in data antecedente il 01/09/1967.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714, 324 e mappali appartenenti al presente lotto.
- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al sebaio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.
Il terreno è pianeggiante, occupato da boscaglia, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. Il confine Nord è marcato da una scarpata con significativo dislivello, il confine Sud è distinguibile per l'assenza di boscaglia, viceversa i confini Est ed Ovest non sono distinguibili.
Il mappale ha una superficie catastale di mq. 190.
Identificato al catasto terreni con partita

, foglio 9, mappale 3348, qualità bosco misto, classe I, superficie catastale mq 190, reddito dominicale Euro 0,20, reddito agrario Euro 0,06.
Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 330, 325, 3351 e 3349.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 14 del 30/07/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015 il terreno è identificato negli Ambiti agricoli silvo-pastorali regolato dall'art. 12.5 del Piano delle Regole, nonché in parte da una fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3), regolata dall'art. 23.1.3. del P.d.R. ed in parte da una fattibilità geologica con gravi limitazioni (classe 4) regolata dall'art. 23.1.4. del P.d.R., dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

12.5 - Ambiti agricoli silvo-pastorali

Il Piano delle Regole individua fasce del sistema ambientale agricolo volte precipuamente alla silvicoltura e all'allevamento estensivo, alla forestazione e alla formazione di boschi produttivi anche con lo scopo di costituire fasce filtro e corridoi ecologici.

Le attività di conduzione agricola sono finalizzate alla realizzazione di boschi e alla forestazione; al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola.

In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali.

Le recinzioni dovranno essere sollevate da terra per almeno 20 cm e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione.

Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.

23.1.3 fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3)

Anche in questi ambiti i fattori di pericolosità geologica possono essere mitigati e superati fino a ricondurre la situazione ad una normale fruibilità, tuttavia la tipologia dei fenomeni richiede interventi di notevole consistenza, definiti mediante studi e progettazioni specifiche a livello di intero comparto. Sono dunque necessari accurati approfondimenti di indagini geologica e/o idraulica, con conseguente progettazione e realizzazione di lavori dedicati alla difesa, al consolidamento, alla bonifica o al riordino idraulico e idrogeologico, ove necessario anche per l'esistente, e con eventuale attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio. Tale specifica progettazione e la messa in sicurezza delle aree devono

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I pag. 24

necessariamente precedere e conformare la realizzazione degli interventi edili, ferma restando l'applicazione delle norme di carattere geotecnico contenute nel Testo Unitario per le Costruzioni D.M. 14.01.2008;

- nelle "zone di rispetto" dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap. 2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R. 236/88 (e successive modifiche);

- nelle aree molto acclivi e/o con terreni che presentano caratteri geotecnici mediocri devono essere considerate soluzioni progettuali adatte a ridurre l'incidenza degli scavi e/o di debbono adottare opportuni e preventivi lavori di consolidamento dei terreni e/o dell'ammasso roccioso, ai sensi del D.M. 14.01.2008;

- nelle aree con emergenze idriche diffuse e/o già interessato da sistemi di drenaggio, è necessario eseguire approfondimenti di studio di carattere idrogeologico, onde verificare il corretto dimensionamento e lo stato di manutenzione delle strutture idrauliche esistenti;

- nelle aree che presentano lieve instabilità dei pendii (smottamenti, decorticamenti, soliflusso, terrazzette da pascolo) e/o fenomeni di erosione superficiale devono attuarsi preventivi lavori di consolidamento e di contrasto all'erosione, anche ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica;

- nelle aree attigue alle sponde dei corsi d'acqua devono essere definite in dettaglio le condizioni idrauliche dell'asta torrentizia mediante specifici studi, deve essere valutata l'efficacia di eventuali difese spondali e devono essere eseguite verifiche sull'erosione spondale, anche in rapporto al trasporto solido delle piene;

- nelle aree prossime a scarpate molto acclivi (come sui bordi dei terrazzi fluvio-glaciali) devono essere valutate le condizioni di stabilità delle scarpate stesse, in relazione alla loro evoluzione geomorfologica (erosione al piede, arretramento del ciglio superiore, solchi di erosione, ecc.);

- nelle aree soggette a possibili cadute di massi devono essere attuati interventi di messa in sicurezza, consistenti in stabilizzazione delle scarpate e/o delle pareti rocciose e/o nella costruzione di opere di difesa passiva; in ogni caso, le soluzioni devono essere progettate a fronte di studi specifici, quali rilevamenti geomeccanici in parete e verifiche analitiche di caduta massi con traiettografie;

- nelle aree soggette alla Normativa P.A.I. per forme di trasporto in massa (colate di detriti) su aree di conoide classificate "Cp" - *conoide parzialmente protetta* - di cui all'art.9 comma 8 delle N.d.A., così come in quelle soggette a Normativa P.A.I. classificate "Eb" a causa di *elevata pericolosità di esondazione*, di cui all'art.9 comma 6 delle N.d.A., a meno che non siano possibili e si attuino, a fronte di specifici studi e progettazioni, preventivi interventi, che risolvano in modo totalmente efficace e permanente le condizioni di pericolosità geologica e/o di rischio e conseguentemente siano proposte e approvate dall'Autorità competente nuove perimetrazioni P.A.I., è esclusa ogni nuova edificazione residenziale, produttiva, commerciale e di servizi; per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauri conservativi, adeguamenti igienici, recupero del patrimonio edilizio esistente anche con demolizione e ricostruzione (cfr. L.r. 12/05 art.27, comma 1, lettere a), b), c), d). Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla Normativa antisismica. Sono escluse da queste limitazioni le reti tecnologiche ed infrastrutturali e i volumi tecnici (si vedano in proposito le N.d.A. del P.A.I. art.9 commi 5, 6, 7 e 8).

23.1.4 fattibilità geologica con gravi limitazioni (Classe 4)

Per tutte le aree comprese in classe 4 di fattibilità geologica è da escludere nuova edificazione, ad eccezione di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica e alla messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente lavori di demolizione senza ricostruzione oppure interventi per recupero del patrimonio edilizio esistente limitati a manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri conservativi e adeguamenti igienici, come definiti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.r. 12/05, senza incremento di superficie o volume e del carico insediativo. Sono consentite le opere necessarie per l'adeguamento di tali edifici alla Normativa antisismica.

Nelle situazioni più gravi di pericolo è necessario prevedere il trasferimento dei nuclei abitativi o, se questo non fosse possibile, dovrà essere predisposto un idoneo piano di Protezione Civile, con l'attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio che permettano di controllare l'evoluzione del fenomeno e di gestire l'allarme.

Fanno eccezione le aree di *franosità quiescente* ("Fq"), così classificate nella "Carta del dissesto con legenda uniformata P.A.I.": su di esse possono essere autorizzate trasformazioni, totali o parziali, previa verifiche di compatibilità e studi approfondimento idrogeologico e geotecnico, sulla base dei quali attuare interventi atti a contrastare e/o prevenire sicuramente il dissesto.

Nelle zone in classe 4 di fattibilità è consentita la realizzazione di reti tecnologiche e di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, qualora non altrimenti localizzabili; tali opere dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione sia della tipologia del fenomeno in atto sia del grado di rischio connesso. È altresì consentita la realizzazione di lavori di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza dei siti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno mapp. 3348	Sup. catastale	190,00	1,00	190,00
	Sup. catastale	190,00		190,00

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714, 324 e mappali appartenenti al presente lotto.
- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al sebaio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.
Il terreno è pianeggiante, occupato da boscaglia, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. Il confine Nord-Ovest-Est è marcato da una scarpata con significativo dislivello, il confine Est è distinguibile per l'assenza di boscaglia.
Il mappale ha una superficie catastale di mq. 700.
Identificato al catasto terreni con partita

, foglio 9, mappale 3349, qualità bosco misto, classe I, superficie catastale mq 700, reddito dominicale Euro 0,72, reddito agrario Euro 0,22.
Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 4262, 3348, 3352, 3350, 340, 2356 e 2357.

Destinazione urbanistica:
Vedasi punto A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno 3349	Sup. reale lorda	700,00	1,00	700,00
	Sup. reale lorda	700,00		700,00

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714, 324 e mappali appartenenti al presente lotto.
- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al sebaio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.
Il terreno è pianeggiante, occupato da boscaglia, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. I confini Ovest e Sud sono marcati da una scarpata con significativo dislivello, mentre i confini Est e Nord sono distinguibili per l'assenza di boscaglia.
Il mappale ha una superficie catastale di mq. 430.
Identificato al catasto terreni con partita

, foglio 9, **mappale 3350**, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 430, reddito dominicale Euro 0,44, reddito agrario Euro 0,13.
Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3353, 3357, 3359, 349, 340 e 3349.

Destinazione urbanistica:

Vedasi punto A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno mapp. 3350	Sup. reale lorda	430,00	1,00	430,00
	Sup. reale lorda	430,00		430,00

Descrizione terreno agricolo di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:

- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714 e 324.

- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al sebaio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.

Il terreno è pianeggiante, occupato da prato, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. Il confine Nord si distingue per la presenza di piante sul confinante mappale 3348, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. **800**.

Identificato al catasto terreni con partita

, foglio 9, **mappale 3351**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 800, reddito dominicale Euro 1,03, reddito agrario Euro 1,03.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3348, 324, 3354 e 3352.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 14 del 30/07/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015 il terreno è identificato negli Ambiti agricoli silvo-pastorali regolato dall'art. 12.5 del Piano delle Regole, nonché in parte da una fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3), regolata dall'art. 23.1.3. del P.d.R. ed in parte da una fattibilità geologica con gravi limitazioni (classe 4) regolata dall'art. 23.1.4. del P.d.R., dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

12.5 - Ambiti agricoli silvo-pastorali

Il Piano delle Regole individua fasce del sistema ambientale agricolo volte principalmente alla silvicoltura e all'allevamento estensivo, alla forestazione e alla formazione di boschi produttivi anche con lo scopo di costituire fasce filtro e corridoi ecologici.

Le attività di conduzione agricola sono finalizzate alla realizzazione di boschi e alla forestazione; al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola.

In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali.

Le recinzioni dovranno essere sollevate da terra per almeno 20 cm e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione.

Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.

23.1.2 fattibilità geologica con modeste limitazioni (classe 2)

Per questi ambiti la situazione geologica ha una certa incidenza sulle scelte progettuali e sulle costruzioni ovvero essa presenta un quadro leggermente problematico, ma l'applicazione di opportuni accorgimenti e/o l'introduzione di qualche eventuale limitazione d'uso possono consentirne un utilizzo normalmente soddisfacente. Le fasi di progettazione per queste aree richiedono di essere supportate da accertamenti geologici di fattibilità finalizzati al singolo progetto edilizio, oltre che da verifiche geotecniche ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008:

- nelle "zone di rispetto" dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693,

All.1, cap.2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R. 236/88 (e successive modifiche).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno mapp. 3351	Sup. reale lorda	800,00	1,00	800,00
	Sup. reale lorda	800,00		800,00

Descrizione terreno agricolo di cui al punto E

Picna proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:

- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714, 324 e mappali appartenenti al presente lotto.

- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al sebauoio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.

Il terreno è pianeggiante, occupato da prato, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. I confini Nord ed Ovest si distinguono per la presenza di piante sul confinante mappale 3349, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. **1.640.**

Identificato al catasto terreni con partita

, foglio 9, mappale 3352, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1640, reddito dominicale Euro 2,12, reddito agrario Euro 2,12.

CoerENZE da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3349, 3351 e 3353.

Destinazione urbanistica:

Vedasi punto D.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno mapp. 3352	Sup. reale lorda	1.640,00	1,00	1.640,00
	Sup. reale lorda	1.640,00		1.640,00

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I pag. 28

Descrizione terreno agricolo di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714, 324 e mappali appartenenti al presente lotto.
- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al sebatoio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.
Il terreno è pianeggiante, occupato da prato, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. I confini Ovest e Sud si distinguono per la presenza di piante sul confinante mappale 3350, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici.
Il mappale ha una superficie catastale di mq. 950.
Identificato al catasto terreni con partita

, foglio 9, mappale 3353, qualità
seminativo, classe 3, superficie catastale mq 950, reddito dominicale Euro 1,23, reddito agrario Euro 1,23.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3352, 3354, 3355, 3356, 3357 e 3350.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 14 del 30/07/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015 il terreno è identificato negli Ambiti agricoli silvo-pastorali regolato dall'art. 12.5 del Piano delle Regole, nonché in parte da una fattibilità geologica con modeste limitazioni (classe 2), regolata dall'art. 23.1.2. del P.d.R. ed in parte da una fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3) regolata dall'art. 23.1.3. del P.d.R., dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

12.5 - Ambiti agricoli silvo-pastorali

Il Piano delle Regole individua fasce del sistema ambientale agricolo volte precipuamente alla silvicoltura e all'allevamento estensivo, alla forestazione e alla formazione di boschi produttivi anche con lo scopo di costituire fasce filtro e corridoi ecologici.

Le attività di conduzione agricola sono finalizzate alla realizzazione di boschi e alla forestazione; al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola.

In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali.

Le recinzioni dovranno essere sollevate da terra per almeno 20 cm e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione.

Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.

23.1.2 fattibilità geologica con modeste limitazioni (classe 2)

Per questi ambiti la situazione geologica ha una certa incidenza sulle scelte progettuali e sulle costruzioni ovvero essa presenta un quadro leggermente problematico, ma l'applicazione di opportuni accorgimenti e/o l'introduzione di qualche eventuale limitazione d'uso possono consentirne un utilizzo normalmente soddisfacente. Le fasi di progettazione per queste aree richiedono di essere supportate da accertamenti geologici di fattibilità finalizzati al singolo progetto edilizio, oltre che da verifiche geotecniche ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008:

- nelle "zone di rispetto" dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato

dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693,

All.1, cap.2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del

D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R. 236/88 (e successive modifiche).

23.1.3 fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3)

Anche in questi ambiti i fattori di pericolosità geologica possono essere mitigati e superati fino a ricondurre la situazione ad una normale fruibilità, tuttavia la tipologia dei fenomeni richiede interventi di notevole consistenza, definiti mediante studi e progettazioni specifiche a livello di intero comparto. Sono dunque necessari accurati approfondimenti di indagine geologica e/o idraulica, con conseguente progettazione e realizzazione di lavori dedicati alla difesa, al consolidamento, alla bonifica o al riordino idraulico e idrogeologico, ove necessario anche per l'esistente, e con eventuale attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio. Tale specifica progettazione e la messa in sicurezza delle aree devono necessariamente precedere e conformare la realizzazione degli interventi edili, ferma restando l'applicazione delle norme di carattere geotecnico contenute nel Testo Unitario per le Costruzioni D.M. 14.01.2008:

- nelle "zone di rispetto" dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap. 2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R. 236/88 (e successive modifiche);

- nelle aree molto acclivi e/o con terreni che presentano caratteri geotecnici mediocri devono essere considerate soluzioni progettuali adatte a ridurre l'incidenza degli scavi e/o di debbono adottare opportuni e preventivi lavori di consolidamento dei terreni e/o dell'ammasso roccioso, ai sensi del D.M. 14.01.2008;

- nelle aree con emergenze idriche diffuse e/o già interessate da sistemi di drenaggio, è necessario eseguire approfondimenti di studio di carattere idrogeologico, onde verificare il corretto dimensionamento e lo stato di manutenzione delle strutture idrauliche esistenti;

- nelle aree che presentano lieve instabilità dei pendii (smottamenti, decorticamenti, soliflusso, terrazzette da pascolo) e/o fenomeni di erosione superficiale devono attuarsi preventivi lavori di consolidamento e di contrasto all'erosione, anche ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica;

- nelle aree attigue alle sponde dei corsi d'acqua devono essere definite in dettaglio le condizioni idrauliche dell'asta torrentizia mediante specifici studi, deve essere valutata l'efficacia di eventuali difese spondali e devono essere eseguite verifiche sull'erosione spondale, anche in rapporto al trasporto solido delle piene;

- nelle aree prossime a scarpate molto acclivi (come sui bordi dei terrazzi fluvio-glaciali) devono essere valutate le condizioni di stabilità delle scarpate stesse, in relazione alla loro evoluzione geomorfologica (erosione al piede, arretramento del ciglio superiore, solchi di erosione, ecc.);

- nelle aree soggette a possibili cadute di massi devono essere attuati interventi di messa in sicurezza, consistenti in stabilizzazione delle scarpate e/o delle pareti rocciose e/o nella costruzione di opere di difesa passiva; in ogni caso, le soluzioni devono essere progettate a fronte di studi specifici, quali rilevamenti geomeccanici in parete e verifiche analitiche di caduta massi con traiettografie;

- nelle aree soggette alla Normativa P.A.I. per forme di trasporto in massa (colate di detriti) su aree di conoide classificate "Cp" - *conoide parzialmente protetta* - di cui all'art.9 comma 8 delle N.d.A., così come in quelle soggette a Normativa P.A.I. classificate "Eb" a causa di *elevata pericolosità di esondazione*, di cui all'art.9 comma 6 delle N.d.A., a meno che non siano possibili e si attuino, a fronte di specifici studi e progettazioni, preventivi interventi, che risolvano in modo totalmente efficace e permanente le condizioni di pericolosità geologica e/o di rischio e conseguentemente siano proposte e approvate dall'Autorità competente nuove perimetrazioni P.A.I., è esclusa ogni nuova edificazione residenziale, produttiva, commerciale e di servizi; per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauri conservativi, adeguamenti igienici, recupero del patrimonio edilizio esistente anche con demolizione e ricostruzione (cfr. L.r. 12/05 art.27, comma 1, lettere a), b), c), d). Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla Normativa antisismica. Sono escluse da queste limitazioni le reti tecnologiche ed infrastrutturali e i volumi tecnici (si vedano in proposito le N.d.A. del P.A.I. art.9 commi 5, 6, 7 e 8).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno mapp. 3353	Sup. reale lorda	950,00	1,00	950,00
	Sup. reale lorda	950,00		950,00

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I. pag. 30

Descrizione terreno agricolo di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714 e 324.
- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al serbatoio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360 e successivamente attraverso mappali appartenenti al presente lotto.
Il terreno è pianeggiante, occupato da prato, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. I confini non sono distinguibili da elementi fisici.
Il mappale ha una superficie catastale di mq. **650**.
Identificato al catasto terreni con partita

, foglio 9, **mappale 3354**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 650, reddito dominicale Euro 0,84, reddito agrario Euro 0,84.
Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3351, 324, 3355 e 3353.

Destinazione urbanistica:
Vedasi punto D.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno mapp. 3354	Sup. reale lorda	650,00	1,00	650,00
	Sup. reale lorda	650,00		650,00

Descrizione terreno agricolo di cui al punto H

Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:
- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714 e 324.
- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al serbatoio dell'acquedotto comunale posto sul mappale 3360.
Il terreno è scosceso, occupato da boscaglia, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. Il confine a Nord è marcato dalla presenza del sentiero posto sul mappale 3357 e dal serbatoio dell'acquedotto comunale che occupa interamente il mappale 3360, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici.
Il mappale ha una superficie catastale di mq. **340**.
Identificato al catasto terreni con partita

, foglio 9, **mappale 3359**, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 340, reddito dominicale Euro 0,35, reddito agrario Euro 0,44.
Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3357, 3360, 324, 353, 349 e 3350.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 14 del 30/07/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015 il terreno è identificato

negli Ambiti agricoli silvo-pastorali regolato dall'art. 12.5 del Piano delle Regole, nonché da una fattibilità geologica con gravi limitazioni (classe 4) regolata dall'art. 23.1.4. del P.d.R., dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

12.5 - Ambiti agricoli silvo-pastorali

Il Piano delle Regole individua fasce del sistema ambientale agricolo volte precipuamente alla silvicoltura e all'allevamento estensivo, alla forestazione e alla formazione di boschi produttivi anche con lo scopo di costituire fasce filtro e corridoi ecologici.

Le attività di conduzione agricola sono finalizzate alla realizzazione di boschi e alla forestazione; al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola.

In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali.

Le recinzioni dovranno essere sollevate da terra per almeno 20 cm e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione.

Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.

23.1.4. fattibilità geologica con gravi limitazioni (Classe 4)

Per tutte le aree comprese in classe 4 di fattibilità geologica è da escludere nuova edificazione, ad eccezione di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica e alla messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente lavori di demolizione senza ricostruzione oppure interventi per recupero del patrimonio edilizio esistente limitati a manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri conservativi e adeguamenti igienici, come definiti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.r. 12/05, senza incremento di superficie o volume e del carico insediativo. Sono consentite le opere necessarie per l'adeguamento di tali edifici alla Normativa antisismica.

Nelle situazioni più gravi di pericolo è necessario prevedere il trasferimento dei nuclei abitativi o, se questo non fosse possibile, dovrà essere predisposto un idoneo piano di Protezione Civile, con l'attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio che permettano di controllare l'evoluzione del fenomeno e di gestire l'allarme.

Fanno eccezione le aree di *franosità quiescente* ("Fq"), così classificate nella "Carta del dissesto con legenda uniformata P.A.I.": su di esse possono essere autorizzate trasformazioni, totali o parziali, previa verifiche di compatibilità e studi approfondimento idrogeologico e geotecnico, sulla base dei quali attuare interventi atti a contrastare e/o prevenire sicuramente il dissesto.

Nelle zone in classe 4 di fattibilità è consentita la realizzazione di reti tecnologiche e di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, qualora non altrimenti localizzabili; tali opere dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione sia della tipologia del fenomeno in atto sia del grado di rischio connesso. È altresì consentita la realizzazione di lavori di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza dei siti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno mapp. 3359	Sup. reale lorda	340,00	1,00	340,00
	Sup. reale lorda	340,00		340,00

Descrizione terreno agricolo di cui al punto I

Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, raggiungibile:

- con automezzi "fuoristrada": per il primo tratto mediante strada sterrata con inizio a metà della via Castello e successivamente attraverso i campi pianeggianti identificati al mappale 358, 297, 296, 1718, 326, 1714 e 324.

- a piedi: seguendo percorso pedonale che da via Castello porta al serbatoio dell'acquedotto comunale posto sul mappale stesso.

Il terreno in posizione scoscesa è occupato completamente dal serbatoio dell'acquedotto comunale. Il confine a Nord è marcato dalla presenza del sentiero posto sul mappale 3358 e dal serbatoio dell'acquedotto comunale che occupa interamente il mappale 3360, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 50.

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. L pag. 32

Identificato al catasto terreni con partita

, foglio 9, **mappale 3360**, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 50, reddito dominicale Euro 0,05, reddito agrario Euro 0,06. Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3358 e 3359.

Destinazione urbanistica:

Vedasi punto H.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno mapp. 3360	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
	Sup. reale lorda	50,00		50,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. 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 il valore dell'area, 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 stimate, 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 beni 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 del bene in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione, che vede collocati i terreni sulla punta dell' Altipiano Pù (841 s.l.m.), posto in zona centrale rispetto al territorio del Comune di Onore sovrastando le frazioni di Poerza, Ombregno e Brugai poste lungo il torrente Ciera e lo stesso paese di Onore a cui è a ridosso, la relativa accessibilità, nonché le loro caratteristiche orografiche e di soleggiamento.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Case & Terreni, nonché le precedenti transazioni/valutazioni effettuate proprio su quei terreni.

8.3. Valutazione corpi

A. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 3348	190,00	€ 17,50	€ 3.325,00
	190,00		€ 3.325,00

- Valore corpo:	€ 3.325,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 3.325,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 831,25

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. L pag. 33

B. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 3349	700,00	€ 17,50	€ 12.250,00
	700,00		€ 12.250,00
- Valore corpo:			€ 12.250,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.062,50

C. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 3350	430,00	€ 17,50	€ 7.525,00
	430,00		€ 7.525,00
- Valore corpo:			€ 7.525,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.525,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.881,25

D. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 3351	800,00	€ 17,50	€ 14.000,00
	800,00		€ 14.000,00
- Valore corpo:			€ 14.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 14.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.500,00

E. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 3352	1.640,00	€ 17,50	€ 28.700,00
	1.640,00		€ 28.700,00
- Valore corpo:			€ 28.700,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 28.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.175,00

F. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 3353	950,00	€ 17,50	€ 16.625,00
	950,00		€ 16.625,00

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. L pag. 34

- Valore corpo:	€ 16.625,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 16.625,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 4.156,25

G. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 3354	650,00	€ 17,50	€ 11.375,00
	650,00		€ 11.375,00

- Valore corpo:	€ 11.375,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 11.375,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.843,75

H. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 3359	340,00	€ 17,50	€ 5.950,00
	340,00		€ 5.950,00

- Valore corpo:	€ 5.950,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.950,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.487,50

I. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 3360	50,00	€ 17,50	€ 875,00
	50,00		€ 875,00

- Valore corpo:	€ 875,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 875,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 218,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno mapp. 3348	190,00	€ 3.325,00	€ 831,25
B	Terreno mapp. 3349	700,00	€ 12.250,00	€ 3.062,50
C	Terreno mapp. 3350	430,00	€ 7.525,00	€ 1.881,25
D	Terreno mapp. 3351	800,00	€ 14.000,00	€ 3.500,00
E	Terreno mapp. 3352	1.640,00	€ 28.700,00	€ 7.175,00
F	Terreno mapp. 3353	950,00	€ 16.625,00	€ 4.156,25
G	Terreno mapp. 3354	650,00	€ 11.375,00	€ 2.843,75
H	Terreno mapp. 3359	340,00	€ 5.950,00	€ 1.487,50
I	Terreno mapp. 3360	50,00	€ 875,00	€ 218,75
			€ 100.625,00	€ 25.156,25

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I pag. 35

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'attuale difficile situazione del mercato immobiliare: € 3.773,44
- Riduzione del valore del 15% per la vendita di una sola quota del bene immobile: € 3.773,44
- Riduzione a corpo del valore per presenza di serbatoio d'acqua per acquedotto Comunale su mappale 3560: € 218,75

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.390,62
(diconsi Euro diciassettemilatrecentonovanta/62)

Bergamo, 30 Giugno 2015

il perito
Ing. Riccardo Maccario

