

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. Laura Irena Giraldi**

**Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri**

**PERIZIA DI STIMA PROPRIETA' IMMOBILIARI  
DELLA SOCIETA'**

**Volume n° H  
BENI IN GORNO (BG)**

Bergamo, li 05/12/2016

**Beni in Gorno (BG) Via Prealpina Superiore, 9  
Lotto H01**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Gorno (BG) Via Prealpina Superiore, 9.

Composto da un alloggio, posto al piano terra costituito da: ingresso comune all'adiacente appartamento identificato con il subalterno 701, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno.

L'abitazione con affacci su tre fronti (Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est), sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **51,02**, circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 9, **mappale 2822, subalterno 702**, categoria A/3, classe 1, composto da vani 2,5, posto al piano T, - rendita: Euro 94,25, - registrata all'UTE con la scheda n. 152263 del 27/05/2003.

Coerenze da Nord-Est in senso orario: vano scala condominiale, alloggio di cui al mapp. 2822/702, prospetti su area esterna comune condominiale di cui al mapp. 2013.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina - cortile(orto) siti in Gorno (BG) Via Prealpina Superiore, 9.

La cantina è posta al piano terreno in fabbricato isolato di cui fanno parte altre due cantine adiacente all'edificio residenziale. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **7,65** circa. A confine Nord-Est della cantina ed all'altezza del piano copertura della stessa per la presenza di un naturale declivio è presente un'area molto piccola di proprietà esclusiva accatastata come cortile, ma ad uso orto di superficie complessiva di mq **6,45** circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 9, **mappale 2839**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 7, posto al piano T, - rendita: Euro 5,42, - registrata all'UTE con la scheda n. 14136 del 29/11/1990.

Coerenze della cantina - cortile(orto) da Nord-Est in senso orario: terreno di cui al mapp. 350, terreno condominiale di cui al mapp. 2013, cantina - cortile (orto) di cui al mapp. 2838.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: agricola a traffico scorrevole senza parcheggi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ed arredato.

**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: **Nessuna**

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

**4.2. Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento**

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

- l'appartamento corrisponde al progetto, salvo piccoli scostamenti dimensionali.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

|                                                                                                          |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                                                         | € 796,16   |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:                                          | € 6.664,44 |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**6.2 Precedenti proprietari:**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'appartamento fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente il 01/09/1967 nell'ambito del progetto di ricostruzione post-bellico comunemente noto come "Case Fanfani".

**P.E. n. 1 - Denuncia di Inizio Attività** per la modifica della distribuzione interna dei locali dell'appartamento posto a piano terra, con formazione di due bilocali, costituiti entrambi da cucina-soggiorno, bagno camera e disimpegno con ingresso comune al vano scale. Saranno adeguati gli impianti tecnologici di riscaldamento ed elettrico, rifatte le pavimentazioni e sostituiti i serramenti in legno, mantenendo le caratteristiche di quelli attuali, intestata ad

D.I.A. presentata in

data 23/11/2002 - Prot. n. 4874.

In data 15/10/2003, è stato richiesto certificato di Agibilità al Comune di Gorno (BG) che risulta rilasciato essendo trascorsi i termini del rilascio per silenzio-assenso.

---

### Descrizione appartamento di cui al punto A

---

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Gorno (BG) Via Prealpina Superiore, 9. Composto da un alloggio, posto al piano terra costituito da: ingresso comune all'adiacente appartamento identificato con il subalterno 701, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno. L'abitazione con affacci su tre fronti (Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est), sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **51,02**, circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a

foglio 9, **mappale 2822, subalterno 702**, categoria A/3, classe 1, composto da vani 2,5, posto al piano T, - rendita: Euro 94,25, - registrata all'UTE con la scheda n. 152263 del 27/05/2003.

Coerenze da Nord-Est in senso orario: vano scala condominiale, alloggio di cui al mapp. 2822/702, prospetti su area esterna comune condominiale di cui al mapp. 2013.

L'edificio è stato costruito nel primo dopoguerra in data antecedente il 01/09/1967 e ristrutturato all'interno nel 2003, ma risulta privo di Attesto di Prestazione Energetica.

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

L'appartamento risulta completamente arredato e la stima degli arredi è stata riportata dallo scrivente nella relazione 30/05/2014 al capitolo D nn. dal 31 al 43 per un importo complessivo di € **2.425,00**.=.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 06/05/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 15/10/2014 l'immobile è identificato parte in zona di rispetto stradale e parte in zona E1 - Agricola produttiva regolati rispettivamente dagli artt. 58 e 67 del Piano delle Regole, del P.d.R. dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

#### Art. 58 Area agricola produttiva - E1

58.1. - Classificazione e modalità di intervento

Le aree agricole E1 sono destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive senza che siano condizionate da particolari limiti paesistico - ambientali e riguardano aree in cui sono presenti strutture e in cui è ammessa la concentrazione edilizia.

Le aree agricole E1 sono costituite da terreni destinati alla produzione agricola; essi comprendono gli appezzamenti di terreno coltivati dalle imprese agricole professionali, le aree che potrebbero implementare le stesse, nonché le aree di connettivo, comprese le aree su cui sorgono le strutture edilizie funzionali alla conduzione dell'impresa agricola.

Gli appezzamenti di terreno costituenti le aziende agricole esistenti alla data di adozione del PGIT devono essere conservati, favorendone l'accorpamento ed evitandone la frammentazione; l'insediamento di nuove imprese agricole che comportino la realizzazione di nuovi edifici o la costruzione di nuove attrezzature è subordinato al parere favorevole del competente servizio della provincia di Bergamo. La realizzazione di edifici destinati all'abitazione dell'imprenditore agricolo per le nuove imprese agricole, costituite dopo la

data di adozione del PGT, è consentita solo qualora la dimensione dei terreni costituenti l'impresa agricola, collocati sul territorio comunale, sia superiore a cinque ettari e l'impresa agricola sia attiva da almeno tre anni.

Nuove costruzioni ed attrezzature in ampliamento degli insediamenti delle aziende agricole esistenti sono consentite a condizione che:

- a) siano realizzate in prossimità degli insediamenti esistenti, avendo cura del loro corretto inserimento ambientale;
- b) la progettazione si estenda all'area libera circostante, prevedendo eventuali interventi di mitigazione ambientale;
- c) la tipologia delle nuove costruzioni sia conforme alle caratteristiche degli edifici tradizionali;
- d) le costruzioni residenziali si inseriscano nel complesso architettonico compositivo dell'insediamento tipico delle cascine;
- e) si utilizzino preferibilmente materiali e tecnologie tradizionali;
- f) l'aspetto esteriore degli edifici ed i colori si uniformino alla tradizione dell'architettura rurale della valle Seriana.

La realizzazione di eventuali recinzioni deve essere limitata allo stretto fabbisogno di delimitazione e protezione delle parti, edificate, utilizzando siepi, reti metalliche con siepe di altezza non superiore a ml 1,50; le recinzioni in fregio a sentieri, strade campestri o altri tracciati pubblici o privati devono essere a una distanza non inferiore a ml 2,50 dall'asse del sentiero, strada o tracciato; lungo i corpi idrici, fermo restando il rispetto di specifiche disposizioni eventualmente applicabili, è vietata la realizzazione di recinzioni e manufatti che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml. La realizzazione di strutture professionali per l'allevamento è subordinata alla realizzazione di impianti di trattamento/depurazione delle acque reflue commisurati ai capi previsti nell'allevamento.

#### 58.2. - Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i seguenti parametri,

|                                                                         |                           |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| H = Altezza massima residenza                                           | ml. 6,50 (esistente se >) |
| H = Altezza massima attrezzature (silos e impianti tecnologici esclusi) | ml. 7,50                  |
| Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà            | ml. 5,00                  |
| Df = Distanza minima tra fabbricati                                     | ml. 10,00                 |

#### Art. 67 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradale e le zone dedicate alla mobilità sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto via rio.

Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

- 1) le strade;
- 2) le intersezioni;
- 3) i parcheggi;
- 4) le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal PGT ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

##### *1) Le strade*

Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive integrazioni e modificazioni - le strade sono classificate come segue:

- Tipo A: Autostrada;
- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria
- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 360).

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di PGT.

Le strade di nuova edificazione dovranno essere, in via generale, alberate.

Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal

D.P.R. n. 495192 e successive modifiche.

Per le zone da attuare con piano esecutivo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del PGT.

#### 2) Le intersezioni

Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

#### 3) I parcheggi

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

#### 4) Le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature

Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici a raso, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale. Sono inoltre ammessi, previa approvazione degli enti competenti:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- impianti per la distribuzione del carburante ed edifici a servizio della viabilità.

Le fasce di rispetto indicate graficamente nelle tavole del PGT hanno valore indicativo. In ogni caso valgono le prescrizioni del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona ed in relazione all'individuazione del perimetro del centro abitato.

Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Sono sottoposte a salvaguardia, ai sensi della Normativa del PTCP, i tracciati della rete provinciale e di interesse sovra comunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali e rappresentati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie.

In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 4951192. Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

I manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 1212005.

| Destinazione            | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Alloggio al piano terra | Sup. reale lorda | 51,02                   | 1,00         | 51,02              |
|                         | Sup. reale lorda | 51,02                   |              | 51,02              |

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: muratura controterra, materiale: c.a./laterizio portante, condizioni:

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

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

Vol. n°II pag. 6

|                                           |                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | buone.                                                                                                                                                                                    |
| <i>Strutture verticali:</i>               | materiale: c.a./laterizio portante, condizioni: buone.                                                                                                                                    |
| <i>Travi:</i>                             | materiale: c.a., condizioni: buone.                                                                                                                                                       |
| <i>Solai:</i>                             | tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.                                                                                                                                             |
| <i>Copertura:</i>                         | tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.                                                                                                                                  |
| <i>Scale:</i>                             | tipologia: a rampa doppia parallela, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.                                                                                       |
| <b>Componenti edilizie e costruttive:</b> |                                                                                                                                                                                           |
| <i>Infissi esterni:</i>                   | tipologia: anta singola/doppia/quadrupla a battente, materiale: legno con doppi vetri, protezione: persiane/saracinesca a scorrere, materiale protezione: PVC/acciaio, condizioni: buone. |
| <i>Pareti esterne:</i>                    | materiale: muratura portante, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: scarse.                                                                                |
| <i>Rivestimento:</i>                      | ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.                                                                                                                  |
|                                           | ubicazione: angolo cottura, materiale: laminato plastico, condizioni: buone.                                                                                                              |
| <i>Portone di ingresso:</i>               | tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato rivestito in legno, accessori: serratura di sicurezza, condizioni: buone.                                                         |
| <i>Infissi interni:</i>                   | tipologia: a battente/scomparsa, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.                                                                                                           |
| <i>Manto di copertura:</i>                | materiale: laterizio, condizioni: scarse.                                                                                                                                                 |
| <i>Plafoni:</i>                           | materiale: : stabilitura, condizioni: buone.                                                                                                                                              |
| <i>Pavimentazione interna:</i>            | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.                                                                                                                                     |
| <i>Pavimentazione esterna:</i>            | materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.                                                                                                                                         |
| <b>Impianti:</b>                          |                                                                                                                                                                                           |
| <i>Citofonico:</i>                        | tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.                                                                                                                           |
| <i>Gas:</i>                               | tipologia: con tubazioni esterne a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.                              |
| <i>Elettrico:</i>                         | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.                                                                                                    |
| <i>Fognatura:</i>                         | tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres/cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.            |
| <i>Idrico:</i>                            | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.                             |
| <i>Termico:</i>                           | tipologia: autonomo con caldaia murale, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni, condizioni: buone, conformità: da collaudare.                 |

#### Descrizione cantina – cortile(orto) di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina - cortile(orto) siti in Gorno (BG) Via Prealpina Superiore, 9.

La cantina è posta al piano terreno in fabbricato isolato di cui fanno parte altre due cantine adiacente all'edificio residenziale. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 7,65 circa. A confine Nord-Est della cantina ed all'altezza del piano copertura della stessa per la presenza di un naturale declivio è presente un'area molto piccola di proprietà esclusiva accatastata come cortile, ma ad uso orto di superficie complessiva di mq 6,45 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a

foglio 9, mappale 2839, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 7, posto al piano T, - rendita: Euro 5,42, - registrata all'UTE con la scheda n. 14136 del 29/11/1990.

Coerenze della cantina - cortile(orto) da Nord-Est in senso orario: terreno di cui al mapp. 350, terreno condominiale di cui al mapp. 2013, cantina – cortile (orto) di cui al mapp. 2838.

L'edificio è stato costruito nel primo dopoguerra in data antecedente il 01/09/1967.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,36.

**Destinazione urbanistica:**

Vedasi punto A.

| Destinazione            | Parametro        | Valore<br>reale/potenziale | Coefficiente | Valore<br>equivalente |
|-------------------------|------------------|----------------------------|--------------|-----------------------|
| Cantina - cortile(orto) | Sup. reale lorda | 14,10                      | 0,10         | 1,41                  |
|                         | Sup. reale lorda | 14,10                      |              | 1,41                  |

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: blocchi cls/laterizio, condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: latero-cemento in opera, condizioni: scarse.  
*Fondazioni:* tipologia: muro controterra, materiale: blocchi cls/laterizio, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Portone di ingresso:* tipologia: a battente, materiale: ferro verniciato, condizioni: scarse.  
*Pavimentazione interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: blocchi cls/laterizio, condizioni: sufficienti.  
*Pareti interne:* materiale: blocchi cls/laterizio, condizioni: sufficienti.  
*Solaio:* tipologia: latero-cemento in opera, condizioni: scarse per le notevoli infiltrazioni d'acqua presenti e sfondellamento puntuale in corrispondenza dell'ingresso.  
*Impianti:* assenti

**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 relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

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

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica e distaccata dal centro abitato, la relativa accessibilità, che avviene mediante salita-gradinata per superare un significativo dislivello tra strada comunale e cortile condominiale, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono stante la recente ristrutturazione interna, ma a fronte di facciate e locale cantina che necessitano d'interventi.

**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.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

| Destinazione            | Superficie<br>equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|-------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Alloggio al piano terra | 51,02                     | € 800,00        | € 40.816,00        |
|                         | <b>51,02</b>              |                 | <b>€ 40.816,00</b> |

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>€ 40.816,00</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>      |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 40.816,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>€ 40.816,00</b> |

#### B. cantina ~ cortile(orto)

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

| Destinazione            | Superficie<br>equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|-------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Cantina ~ cortile(orto) | 1,41                      | € 800,00        | € 1.128,00         |
|                         | <b>1,41</b>               |                 | <b>€ 1.128,00</b>  |

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>€ 1.128,00</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>     |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 1.128,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>€ 1.128,00</b> |

Riepilogo:

| ID | Immobile                       | Superficie lorde | Valore intero<br>medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------------|
| A  | Appartamento al<br>piano terra | 51,02            | € 40.816,00                      | € 40.816,00            |
| B  | Cantina ~<br>cortile(orto)     | 14,10            | € 1.128,00                       | € 1.128,00             |
|    |                                |                  | <b>€ 41.944,00</b>               | <b>€ 41.944,00</b>     |

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziarie e per l'attuale difficile situazione del mercato immobiliare: **€ 6.291,60**

- Riduzione a corpo per spese condominiali scadute nel biennio antecedente la vendita: **€ 2.000,00**

### 8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 33.652,40**  
(diconsi Euro trentatremilaseicentocinquantaquattro/40)

**Beni in Gorno (BG) Via Prealpina Superiore, SNC  
Lotto H02**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino con soffitta sito in Gorno (BG) Via Prealpina Superiore, SNC.

Composto:

- al piano terra da: magazzino, locale archivio, vano scale per accesso al piano superiore, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **84,80**, circa.

\* al piano terreno è stato realizzato anche un altro fabbricato con pareti in prismi di calcestruzzo e soletta in latero-cemento in aderenza al fronte Nord del magazzino sul lato Est dello stesso, che occupa una porzione del terreno retrostante il magazzino e pertinenziale ad esso, ma per la maggior parte insiste sul terreno identificato al mappale 5079, sempre oggetto del presente lotto. Al piano terreno è presente un unico locale adibito ad officina per la manutenzione dei mezzi/macchinari di lavoro della società proprietaria, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **37,15**, circa.

- al piano primo: soffitta adibita ad ufficio, nella parte centrale con altezza variabile secondo la falda ( $h = 2,02$  mt lato Ovest,  $h = 2,25$  mt lato Est e  $h = 3,73$  al colmo), porzione sottotetto adibita ad archivio posta ad Ovest ( $h = 0,95-2,02$  mt secondo l'andamento lineare della falda), porzione di sottotetto adibita a bagno posta ad Est ( $h = 0,95 - 2,25$  mt secondo l'andamento lineare della falda) e vano scala di collegamento con il piano terra, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **84,80**, circa.

\* al piano primo in corrispondenza di una parte del locale officina e facente parte dello stesso fabbricato è stato realizzato un locale ufficio di altezza interna pari a 2,30 mt, con un divisorio parziale in vetromattone che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **29,80**, circa.

Identificato al catasto terreni:

- partita , intestata ad

foglio 9, **mappale 2807**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 220 mq, reddito dominicale: Euro 0,17, reddito agrario: Euro 0,07.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno di cui al mappale 5079, tettoia in fase di accatastamento di cui al mapp. 5541, strada provinciale n°46 denominata Prealpina Superiore, terreno di cui al mapp. 5083.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita , intestata a

foglio 9, **mappale 2807**, categoria C/2, classe 1, consistenza 80,00 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 49,58, - registrata all'UTE con la scheda n. 430 del 14/01/1994.

Coerenze del lotto comprendente il fabbricato ed il terreno di pertinenza da Nord in senso orario: terreno di cui al mappale 5079, tettoia in fase di accatastamento di cui al mapp. 5541, strada provinciale n°46 denominata Prealpina Superiore, terreno di cui al mapp. 5083.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di tettoia sita in Gorno (BG) Via Prealpina Superiore, SNC.

La tettoia è composta da tre porzioni: quella maggiore centrale è realizzata a doppia falda con altezza di colmo pari a mt 6,60 circa, altezza di gronda pari a mt 5,35 circa, quella sul fianco Ovest anch'essa a doppia falda, va a sovrapporsi in parte al tetto del magazzino di cui al precedente punto A seguendo l'andamento, mentre quella posta sul fianco Est ha un'inclinazione suborizzontale. Complessivamente l'area coperta ha una superficie di mq **364,00** circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 9, **mappale 5541**, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 160, - rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010: Euro 5,42, - registrata all'UTE con prot. n. BG0071657 del 12/03/2012.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno di cui al mapp. 5079, terreno e magazzino di cui al mapp. 2807.

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) all'incrocio a monte della valletta Grappi con la Strada Provinciale denominata via Prealpina Superiore all'altezza circa dei civici 1-9.

Il terreno roccioso, si presenta occupato da una tettoia con struttura in profilati d'acciaio e copertura in lamiera, non autorizzata (vedasi punto B) posta nella parte a Sud pianeggiante ed in prossimità della SP via Prealpina Superiore, nonché da una piccola tettoia posta a protezione di un serbatoio di gasolio soprasuolo di circa 5.000 lt, posto in prossimità del confine Nord del confinante mappale 2807 e sopra lo sperone di roccia che divide con un dislivello di oltre 5 metri la parte Sud del terreno dalla restante. A Sud si presenta a raso della strada sopra menzionata con fondo in ghiaia, come pure al confine Ovest con il mappale 2807. Sul lato Est, lungo la valletta Grappi e sul lato Nord è presente una mulattiera segnata in mappa, che insiste in parte sul terreno stesso e lungo la quale è presente una staccionata in legno in funzione di protezione anticaduta. Il confine con il mappale 5081 non è distinguibile, in quanto coperto da bosco e sterpaglie. Il confine a Sud con il mappale 2807 è segnato in parte da un dislivello roccioso.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 460.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a

foglio 9, **mappale 5079**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 460, reddito dominicale Euro 0,36, reddito agrario Euro 0,14.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 5364 e 5366, valletta Grappi SP denominata Prealpina Superiore, mappali 2807 e 5081.

- D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) nei pressi dell'incrocio a monte della valletta Grappi con la Strada Provinciale denominata via Prealpina Superiore all'altezza circa dei civici 1-9.

Il terreno roccioso non è attraversato da corsi d'acqua, ha un discreto declivio da Nord a Sud, si presenta occupato da boscaglia e sui confini Nord ed Ovest è presente una staccionata in legno in funzione di delimitazione del confine. I confini con il mappale 5079 e 5083 non sono distinguibili, in quanto coperti da bosco e sterpaglie.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 215.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a

foglio 9, **mappale 5081**, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 215, reddito dominicale Euro 0,28, reddito agrario Euro 0,28.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 5364, 5079, 5083 e 5363.

- E. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) nei pressi dell'incrocio a monte della valletta Grappi con la Strada Provinciale denominata via Prealpina Superiore all'altezza circa dei civici 1-9.

Il terreno roccioso non è attraversato da corsi d'acqua, ha un discreto declivio da Nord a Sud, si presenta occupato da boscaglia e sul confine Ovest è presente una staccionata in legno in funzione di delimitazione del confine. Il confine con il mappale 5081 non è distinguibile, in quanto coperto da bosco e sterpaglie.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 115.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a

foglio 9, **mappale 5083**, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 115, reddito dominicale Euro 0,15, reddito agrario Euro 0,15.

Coerenze da Ovest in senso orario: terreni identificati con i mappali 5089, 5363, 2807 e SP denominata Prealpina Superiore.

\* al piano terreno in corrispondenza al fianco Ovest del magazzino di cui al precedente punto A è presente un'apertura che permette l'accesso ad una galleria con andamento lievemente sinusoidale, scavata nella roccia e sottostante per la prima porzione il mappale 5083 e presumibilmente per la restante (e prevalente) parte sotto il mapp. 5082 di altra proprietà. Il tunnel che nel suo complesso sviluppa una superficie di mq **260,00** circa, in corrispondenza del fianco Nord ha un'altezza interna di mt 3,50 circa, in corrispondenza del fianco Sud ha un'altezza interna di mt 1,70 circa, mentre lungo la linea dei n°5 pilastri (0,30x0,30) in c.a. posti in posizione mediana ha un'altezza di mt 2,80 circa.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: residenziale – agricola a traffico scorrevole senza parcheggi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ed arredato.

## **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: Nessuna*

### **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: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

#### **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

- su sul fianco Est della costruzione, in corrispondenza del mappale 5079 è stata realizzata un'importante copertura con profilati metallici;

- sul lato Nord della costruzione, in corrispondenza del mappale 5079, sono stati realizzati un'ampio locale al piano terra adibito ad officina ed al piano superiore, con accesso dalla scala interna al magazzino, un altro locale;

- in corrispondenza del magazzino al piano terra sul fianco Ovest è presente un varco che fa accedere ad un'ampia galleria scavata nella roccia e sottostante il mappale 5083 risalente a data antecedente l'acquisto da parte della società in oggetto.

Infatti in data 03/10/1989 risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°2266/28-C inerente "opere di nuova costruzione di deposito stracci" ed in data 21/05/1990 risulta rilasciata Concessione Gratuita per Opere Edilizie Reg. Costr. 2141 riguardante "ricostruzione di edificio ad uso magazzino con struttura in c.a. e laterizi" e negli elaborati grafici ad esse allegati non è riportata alcuna galleria. Viceversa in data 22/03/1994 risulta rilasciata Concessione Edilizia con Contributo n. 2767 Reg. Costr. per "modifiche aperture fabbricato uso magazzino" a cui è allegato l'elaborato grafico Tavola n°1 dove è riportata la presenza del collegamento tra il piano

terra del magazzino e la galleria definita esistente, di cui per altro non sono stati reperiti estremi autorizzativi;

- staccato dalla costruzione, ma raggiungibile attraverso porta al piano terra sul retro del magazzino e scala metallica a pioli, è stato posto, in corrispondenza del mappale 5079, su di uno spuntone di roccia all'altezza della copertura un serbatoio di gasolio di circa 5.000 litri.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la scheda catastale del magazzino non riporta nessuna delle partizioni interne esistenti;
- la tettoia insistente sul mappale 5079 (ora 5541) non risulta accatastata, ma su di essa è stata avviata dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) una procedura di accertamento BG0075667.001/2012 dei cosiddetti "immobili fantasma" con l'attribuzione di rendita presunta;
- il fabbricato realizzato a Nord del magazzino è completamente coperto dalla tettoia in metallo, non risulta accatastato, ma trovandosi sotto la sagoma della tettoia di cui sopra, dovrebbe rientrare nella procedura di accertamento a cui è già soggetta la tettoia.
- la tettoia posta a protezione del serbatoio di gasolio posto sul dente di roccia nella parte Nord del mappale 5079 non risulta accatastata;
- la galleria realizzata sotto il mappale 5083 e presumibilmente per la maggior parte sotto il mapp. 5082 (altra proprietà) non risulta accatastata.

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

In merito ai diversi fenomeni di abuso rilevati relativamente ai beni del presente lotto si riferisce quanto segue:

- casetta in legno nel cortile antistante il magazzino(mapp. 2807) : il manufatto "formalmente" è mobile e pertanto non sottoposto alla normativa edilizia, rispetto alla quale non sarebbe ammesso e neanche sanabile.

Poiché il suo valore commerciale potenziale sarebbe comunque contenuto e viceversa c'è la concreta possibilità che l'autorità competente possa chiedere una verifica della reale mobilità della struttura, a parere dello scrivente indimostrabile, si ritiene che detta casetta non vada considerata da un punto di vista economico né in termini di valore aggiunto, né sotto l'aspetto di possibili riduzioni del valore dei beni immobili oggetto di stima nel presente lotto.

- tettoia in lamiera con struttura in profilati metallici(mapp.5079 ora 5541): la struttura oltre ad essere abusiva non risulta sanabile, e pertanto oltre a non poter essere valorizzata come fabbricato edile deve essere previsto un adeguamento in riduzione che consideri la spesa di demolizione per la rimessa in pristino, per la quale si rimanda al successivo punto 8.4.

- fabbricato posto a Nord del magazzino ed in aderenza ad esso (minima parte in mapp.2807 e restante parte in mapp. 5079 ora 5541) : la struttura oltre ad essere abusiva non risulta sanabile, e pertanto oltre a non poter essere valorizzata come fabbricato edile deve essere previsto un adeguamento in riduzione che consideri la spesa di demolizione per la rimessa in pristino, per la quale si rimanda al successivo punto 8.4.

- serbatoio di gasolio con relativa tettoia (mappale 5079): i manufatti in base a quanto indicato da comunicazione del Tecnico Comunale in data 20/07/2012 risultano sanabili mediante il pagamento di sanzione fissa pari a € 516,00.= previo rilascio delle certificazioni del caso (dichiarazione di conformità / pratica VVF).

- Galleria con accesso dal magazzino di cui al mapp. 2807, ma sottostante il mapp. 5083 e presumibilmente in il mapp. 5082: l'approccio per definire gli aspetti tecnico-autorizzativi della presente opera ed i suoi eventuali riflessi economici, ha richiesto numerosi sopralluoghi ed incontri con tecnici del Comune e non, dai quali sono emersi i seguenti punti:

- a) Il primo punto è la determinazione dell'epoca di realizzazione della suddetta opera, che se fosse stata realizzata in data ante 01/09/1967 potrebbe rientrare tra quelle non assoggettabili a provvedimenti da parte dell'Amministrazione Comunale.

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorno però si evidenzia che in data 04/04/1990 è stata presentata domanda per "Ricostruzione di edificio ad uso magazzino con struttura in c.a. e laterizi, cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione gratuita per opere edilizie n°2141 del 18/05/1990 (vedasi successivo punto 7) ove non vi è cenno della presente "galleria", mentre nella successiva domanda del 30/09/1993 per

"modifiche aperture fabbricato uso magazzino" cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione edilizia con contributo n°2767 del 22/03/1994 viene riportata come "esistente" la galleria comunicante con il magazzino stesso, raffigurandone però solo l'imbocco.

Pertanto qualora non emergano altri documenti provanti con data certa il periodo di esecuzione, è ragionevole ritenere che la stessa sia stata almeno iniziata nel periodo che va dal 04/04/1990 al 30/09/1993 e pertanto eseguita senza il necessario titolo autorizzativo.

- b) Assumendo la data di esecuzione nel periodo riportato al precedente punto, si può dichiarare che la galleria si è comunque realizzata in data antecedente l'entrata in vigore dell'attuale P.G.T. reso vigente con la pubblicazione sul B.U.R.L. del 15/10/2014.
- c) Ai fini di una regolarizzazione si evidenzia che tale opera è stata realizzata in un'area indicata nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. come rientrante in classe di fattibilità geologica 4A (la più restrittiva n.d.a.), per la quale le suddette N.T.A. prevedono una verifica geologica che dichiara la fattibilità della stessa.  
Si precisa che a livello informale, sono stati eseguiti alcuni sopralluoghi da geologi, che da quanto potuto osservare attraverso una piccola apertura campione (la volta della galleria è tutta mascherata da un telo in PVC per la sua impermeabilizzazione) e dall'andamento della roccia affiorante nella parte posteriore del mapp. 5079, ben visibile, ritengono che, salvo conferma con successiva verifica strumentale, tale verifica dovrebbe avere esito positivo.
- d) Nell'ipotesi di esito positivo del precedente punto è possibile richiedere il Permesso di Costruire in sanatoria (riconosciuto d'ufficio, per la Legge Tonioli sulle autorimesse pertinenziali), individuando la suddetta galleria-grotta, come pertinenziale al contiguo magazzino con l'irrogazione della sanzione minima di € 516,00.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

### **6.2 Precedenti proprietari:**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 1 – Concessione Edilizia in Sanatoria n°2266/28-C** per le opere di nuova costruzione di deposito stracci, intestata ad \_\_\_\_\_, Concessione rilasciata in data 12/09/19898 - Prot. n. 2127.

---

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

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

Vol. n°H pag. 14

**P.E. n. 2 – Concessione Gratuita per Opere Edilizie** per ricostruzione di edificio ad uso magazzino con struttura in C.A. e laterizi, intestata

. Concessione rilasciata in data 18/05/1990 – Reg. Costr. n. 2141.

**P.E. n. 3 – Concessione Edilizia con contributo** per modifiche aperture fabbricato uso magazzino, intestata a

. Concessione rilasciata in data 22/03/1994 – Reg. Costr. n. 2767.

In data 30/08/1994, il Comune di Gorno (BG) ha rilasciato certificato di Agibilità n.2266/28 in sanatoria per condono edilizio P.E. C. N. 2266/28C - 2141

---

### Descrizione magazzino con soffitta di cui al punto A

---

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino con soffitta sito in Gorno (BG) Via Prealpina Superiore, snc.

Composto:

- al piano terra da: magazzino, locale archivio, vano scale per accesso al piano superiore, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **84,80**, circa.

\* al piano terreno è stato realizzato anche un altro fabbricato con pareti in prismi di calcestruzzo e soletta in latero-cemento in aderenza al fronte Nord del magazzino sul lato Est dello stesso, che occupa una porzione del terreno retrostante il magazzino e pertinenziale ad esso, ma per la maggior parte insiste sul terreno identificato al mappale 5079, sempre oggetto del presente lotto. Al piano terreno è presente un unico locale adibito ad officina per la manutenzione dei mezzi/macchinari di lavoro della società proprietaria, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **37,15**, circa.

\* al piano terreno in corrispondenza al fianco Ovest del magazzino è presente un'apertura che permette l'accesso ad una galleria con andamento lievemente sinusoidale, scavata nella roccia e sottostante il mappale 5083, sempre oggetto del presente lotto. Il tunnel che sviluppa una superficie di mq **260,00** circa, in corrispondenza del fianco Nord ha un'altezza interna di mt 3,50 circa, in corrispondenza del fianco Sud ha un'altezza interna di mt 1,70 circa, mentre lungo la linea dei n°5 pilastri (0,30x0,30) in c.a. posti in posizione mediana ha un'altezza di mt 2,80 circa.

- al piano primo: soffitta adibita ad ufficio, nella parte centrale con altezza variabile secondo la falda (h = 2,02 mt lato Ovest, h = 2,25 mt lato Est e h = 3,73 al colmo), porzione sottotetto adibita ad archivio posta ad Ovest (h = 0,95-2,02 mt secondo l'andamento lineare della falda), porzione di sottotetto adibita a bagno posta ad Est (h = 0,95 – 2,25 mt secondo l'andamento lineare della falda) e vano scala di collegamento con il piano terra, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **84,80**, circa.

\* al piano primo in corrispondenza di una parte del locale officina e facente parte dello stesso fabbricato è stato realizzato un locale ufficio di altezza interna pari a 2,30 mt, con un divisorio parziale in vetromattone che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **29,80**, circa.

Identificato al catasto terreni con partita , intestata

foglio 9, **mappale 2807**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 220 mq, reddito dominicale: Euro 0,17, reddito agrario: Euro 0,07.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno di cui al mappale 5079, tettoia in fase di accatastamento di cui al mapp. 5541, strada provinciale n°46 denominata Prealpina Superiore, terreno di cui al mapp. 5083.

Identificato al catasto fabbricati con partita , intestata a

foglio 9, **mappale 2807**, categoria C/2, classe 1, consistenza 80,00 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 49,58, - registrata all'UTE con la scheda n. 430 del 14/01/1994.

Coerenze del lotto comprendente il fabbricato ed il terreno di pertinenza da Nord in senso orario: terreno di cui al mappale 5079, tettoia in fase di accatastamento di cui al mapp. 5541, strada provinciale n°46 denominata Prealpina Superiore, terreno di cui al mapp. 5083.

---

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

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

Vol. n°II pag. 15

L'edificio è stato costruito nel 1990.

I fabbricati realizzati in aderenza al magazzino sono posteriori al 1990, ma non è stata possibile una datazione certa

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terreno di m. 2,85 circa, mentre al primo piano varia da mt 0,95 a 3,73 circa.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 06/05/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 15/10/2014 l'immobile è identificato parte in zona di rispetto stradale e parte in zona E2 – Agricola di valenza paesistica regolati rispettivamente dagli artt. 58 e 68 del Piano delle Regole, del P.d.R. dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

#### Art. 59 Ambito agricolo di valenza paesistica - E2

##### **59.1. - Classificazione e modalità di intervento**

Le aree agricole E2 sono destinate alla salvaguardia paesistica ambientale condizionate da particolari limiti paesistico - ambientali e riguardano aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

In tale ambito non sono ammesse generalmente nuove costruzioni, nuovi allevamenti intensivi, nuove strutture per l'attività orto-floro-vivaistica (serre).

Le aree agricole E2 rivestono particolare rilevanza sia ai fini di presidio del territorio, sia per la conservazione e valorizzazione paesaggistica, pertanto in tali ambiti la realizzazione di strutture edilizie è ammesso unicamente ove sia dimostrata la loro stretta necessità per l'attività agricola già insediata alla data di adozione del PGT; la realizzazione di nuovi impianti a cascina o la costruzione di nuove attrezzature è subordinato al parere favorevole del competente servizio della provincia di Bergamo. La realizzazione di edifici destinati all'abitazione dell'imprenditore agricolo per nuove imprese agricole, costituite dopo la data di adozione del PGT, è consentita solo qualora la dimensione dei terreni costituenti l'impresa agricola, collocati sul territorio comunale, sia superiore a 15 (quindici) ettari e l'impresa agricola sia attiva da almeno 3 anni.

La realizzazione di nuova edificazione o di ampliamento è subordinata ad un atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione agli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio);
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il transito pubblico su eventuali sentieri o percorsi esistenti risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo e l'assunzione degli oneri per il loro mantenimento e la loro manutenzione;
- modi e tempi delle eventuali iniziative didattiche e agrituristiche dell'azienda e della sua accessibilità pubblica;
- iniziative previste di valorizzazione paesaggistica del territorio.

Per gli edifici dimessi dalla attività mineraria e rientranti nell'ambito del parco geo Minerario "Ecomuseo Miniere di Gorno" sono ammessi gli interventi di recupero, cambio destinazione d'uso e ampliamento di cui all'art. 60.

##### **59.2. - Parametri edilizi**

|                                                                         |                           |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| H = Altezza massima residenza                                           | ml. 6,50 (esistente se >) |
| H = Altezza massima attrezzature (silos e impianti tecnologici esclusi) | ml. 7,50                  |
| Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà            | ml. 5,00                  |
| Df = Distanza minima tra fabbricati                                     | ml. 10,00                 |

#### Art. 67 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradale e le zone dedicate alla mobilità sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto via rio.

Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

- 1) le strade;
- 2) le intersezioni;

3) i parcheggi;

4) le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal PGT ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

*1) Le strade*

Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive integrazioni e modificazioni - le strade sono classificate come segue:

- Tipo A: Autostrada;
- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria
- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 360).

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di PGT.

Le strade di nuova edificazione dovranno essere, in via generale, alberate.

Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/192 e successive modifiche.

Per le zone da attuare con piano esecutivo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del PGT.

*2) Le intersezioni*

Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

*3) I parcheggi*

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

*4) Le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature*

Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici a raso, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale. Sono inoltre ammessi, previa approvazione degli enti competenti:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- impianti per la distribuzione del carburante ed edifici a servizio della viabilità.

Le fasce di rispetto indicate graficamente nelle tavole del PGT hanno valore indicativo. In ogni caso valgono le prescrizioni del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona ed in relazione all'individuazione del perimetro del centro abitato.

Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Sono sottoposte a salvaguardia, ai sensi della Normativa del PTCP, i tracciati della rete provinciale e di interesse sovra comunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali e rappresentati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie.

In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 495/1992. Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

I manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

| Destinazione                       | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Magazzino al piano terra           | Sup. reale lorda | 84,80                   | 1,00         | 84,80              |
| Soffitta ad ufficio al piano primo | Sup. reale lorda | 84,80                   | 1,00         | 84,80              |
| Area esterna esclusiva             | Sup. reale lorda | 135,20                  | 0,10         | 13,52              |
|                                    | Sup. reale lorda | 304,80                  |              | 183,12             |

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: travi rovescio e/o plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a./laterizio portante, condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: ad "L", materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: anta tripla a battente/vasistas con porzione fissa, materiale: metallo, protezione: assente, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* ubicazione: piano primo, materiale: perline in legno, condizioni: buone.  
*Porta di ingresso:* tipologia: anta singola a battente (interna a basculante), materiale: lamiera, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: laterizio, condizioni: buone.  
*Plafoni:* materiale: stabilitura(p.t.)/legno perlinato a vista(p.l°), condizioni: buone.  
*Pavimentazione interna:* materiale: piastrelle di ceramica (zona ufficio p.t. e p. l°)/battuto di cemento p.t., condizioni: buone/sufficienti.  
*Pavimentazione esterna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

##### **Impianti:**

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
*Elettrico:* tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres/cemento, recapito: non individuato.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
*Termico:* tipologia: autonomo privo di caldaia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

### Descrizione tettoia di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di tettoia sita in Gorno (BG) Via Prealpina Superiore, snc.  
La tettoia è composta da tre porzioni: quella maggiore centrale è realizzata a doppia falda con altezza di colmo pari a mt 6,60 circa, altezza di gronda pari a mt 5,35 circa, quella sul fianco Ovest anch'essa a doppia falda, va a sovrapporsi in parte al tetto del magazzino di cui al precedente punto A seguendone l'andamento, mentre quella posta sul fianco Est ha un'inclinazione suborizzontale. Complessivamente l'arca coperta ha una superficie di mq 364,00 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a

foglio 9, mappale 5541, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 160, - rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010: Euro 5,42, - registrata all'UTE con prot. n. BG0071657 del 12/03/2012.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno di cui al mapp. 5079, terreno e magazzino di cui al mapp. 2807.

Non si conosce la data di realizzazione del fabbricato per il quale non sono state reperite pratiche edilizie autorizzative, anche se è presumibile sia stato costruito in data successiva il 01/09/1967.

La tettoia ha un'altezza interna di circa mt 6,60 al colmo e di circa mt 5,35 in gronda.

#### Destinazione urbanistica:

Vedasi punto A.

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Tettoia      | Sup. reale lorda | 364,00                  | 1,00         | 364,00             |
|              | Sup. reale lorda | 364,00                  |              | 364,00             |

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: profilati metallici, condizioni: sufficienti.

*Fondazioni:* tipologia: a plinto, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Pavimentazione:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

*Copertura:* tipologia: lamiera grecata, condizioni: sufficienti

*Impianti:* assenti

### Descrizione terreno di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) all'incrocio a monte della valletta Grappi con la Strada Provinciale denominata via Prealpina Superiore all'altezza circa dei civici 1-9.

Il terreno roccioso, si presenta occupato da una tettoia con struttura in profilati d'acciaio e copertura in lamiera, non autorizzata (vedasi punto B) posta nella parte a Sud pianeggiante ed in prossimità della SP via Prealpina Superiore, nonché da una piccola tettoia posta a protezione di un serbatoio di gasolio soprasuolo di circa 5.000 lt, posto in prossimità del confine Nord del confinante mappale 2807 e sopra lo sperone di roccia che divide con un dislivello di oltre 5 metri la parte Sud del terreno dalla restante. A Sud si presenta a raso della strada sopra menzionata con fondo in ghiaia, come pure al confine Ovest con il mappale 2807. Sul lato Est, lungo la valletta Grappi e sul lato Nord è presente una mulattiera segnata in mappa, che insiste in parte sul terreno stesso e lungo la quale è presente una staccionata in legno in funzione di protezione anticaduta. Il confine con il mappale 5081 non è distinguibile, in quanto coperto da bosco e sterpaglie. Il confine a Sud con il mappale 2807 è segnato in parte da un dislivello roccioso.

Il mappale originario ha una superficie catastale di mq. 460, **ma detratte la superficie del mappale 8ai fabbricati) precedente punto B su cui insiste la tettoia, al presente punto si considera la superficie rimanente, ovvero  $460 [mq] - 364 [mq] = 96,00 [mq]$**

Identificato al catasto terreni con partita intestata a

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

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

Vol. n°II pag. 19

foglio 9, **mappale 5079**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 460, reddito dominicale Euro 0,36, reddito agrario Euro 0,14.  
Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 5364 e 5366, valletta Grappi SP denominata Prealpina Superiore, mappali 2807 e 5081.

**Destinazione urbanistica:**  
Vedasi punto A.

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Terreno      | Sup. reale lorda | 96,00                   | 1,00         | 96,00              |
|              | Sup. reale lorda | 96,00                   |              | 96,00              |

#### Descrizione terreno di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) nei pressi dell'incrocio a monte della valletta Grappi con la Strada Provinciale denominata via Prealpina Superiore all'altezza circa dei civici 1-9.

Il terreno roccioso non è attraversato da corsi d'acqua, ha un discreto declivio da Nord a Sud, si presenta occupato da boscaglia e sui confini Nord ed Ovest è presente una staccionata in legno in funzione di delimitazione del confine. I confini con il mappale 5079 e 5083 non sono distinguibili, in quanto coperti da bosco e sterpaglie.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 215.

Identificato al catasto terreni con partita intestata a

foglio 9, **mappale 5081**, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 215, reddito dominicale Euro 0,28, reddito agrario Euro 0,28.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 5364, 5079, 5083 e 5363.

**Destinazione urbanistica:**  
Vedasi punto A.

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Terreno      | Sup. reale lorda | 215,00                  | 1,00         | 215,00             |
|              | Sup. reale lorda | 215,00                  |              | 215,00             |

#### Descrizione terreno di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) nei pressi dell'incrocio a monte della valletta Grappi con la Strada Provinciale denominata via Prealpina Superiore all'altezza circa dei civici 1-9.

Il terreno roccioso non è attraversato da corsi d'acqua, ha un discreto declivio da Nord a Sud, si presenta occupato da boscaglia e sul confine Ovest è presente una staccionata in legno in funzione di delimitazione del confine. Il confine con il mappale 5081 non è distinguibile, in quanto coperto da bosco e sterpaglie.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 115.

Identificato al catasto terreni con partita intestata a

foglio 9, **mappale 5083**, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 115, reddito dominicale Euro 0,15, reddito agrario Euro 0,15.

Coerenze da Ovest in senso orario: terreni identificati con i mappali 5089, 5363, 2807 e SP denominata Prealpina Superiore.

**Destinazione urbanistica:**  
Vedasi punto A.

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Terreno      | Sup. reale lorda | 115,00                  | 1,00         | 115,00             |
|              | Sup. reale lorda | 115,00                  |              | 115,00             |

## 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 relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

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

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica e distaccata dal centro abitato, la relativa accessibilità, che avviene direttamente da strada comunale, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione.

Nel presente lotto sono stati iscritti i terreni circostanti il magazzino per l'ovvia unitarietà del lotto, specie in considerazione delle diverse opere abusive riscontrate che sono a cavallo tra il mappale del magazzino ed i mappali circostanti.

Purtroppo al di là del mero valore commerciale del magazzino, la stima risente in maniera pesante delle diverse e significative opere abusive rilevate in sede di sopralluoghi, per le quali si è data ampia descrizione sia nei rispettivi punti iniziali, sia al precedente punto 5 al quale si rimanda.

### 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 delle Entrate.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Magazzino con soffitta

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

| Destinazione                       | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Magazzino al piano terra           | 84,80                  | € 600,00        | € 50.880,00        |
| Soffitta ad ufficio al piano primo | 84,80                  | € 600,00        | € 50.880,00        |
| Cortile esclusivo                  | 13,52                  | € 600,00        | € 8.112,00         |
|                                    | 183,12                 |                 | € 126.660,00       |

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo:                       | € 109.872,00 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00       |
| - Valore complessivo intero:          | € 109.872,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 109.872,00 |

**B. Terreno sottostante tettoia metallica su cui è presente fabbricato in prismi cls con solaio latero-cemento (abusivi)**

*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. 5079 ora 5541 | 364,00                 | € 10,00         | € 3.640,00         |
|                             | 364,00                 |                 | € 3.640,00         |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| - Valore corpo:                       | € 3.640,00 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00     |
| - Valore complessivo intero:          | € 3.640,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 3.640,00 |

**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. 5079<br>(detratto mapp. 5541) | 96,00                  | € 5,00          | € 480,00           |
|                                             | 96,00                  |                 | € 480,00           |

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| - Valore corpo:                       | € 480,00 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00   |
| - Valore complessivo intero:          | € 480,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 480,00 |

**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. 5081 | 215,00                 | € 5,00          | € 1.075,00         |
|                    | 215,00                 |                 | € 1.075,00         |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| - Valore corpo:                       | € 1.075,00 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00     |
| - Valore complessivo intero:          | € 1.075,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 1.075,00 |

**E. 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. 5083 | 115,00                 | € 5,00          | € 575,00           |
|                    | 115,00                 |                 | € 575,00           |

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| - Valore corpo:                       | € 575,00 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00   |
| - Valore complessivo intero:          | € 575,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 575,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile                                       | Superficie lorda   | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Magazzino con soffitta                         | 84,40+84,40+135,20 | € 109.872,00                  | € 109.872,00           |
| B  | Terreno sottostante tettoia abusiva mapp. 5541 | 364,00             | € 3.640,00                    | € 3.640,00             |
| C  | Terreno mapp. 5079                             | 96,00              | € 480,00                      | € 480,00               |
| D  | Terreno mapp. 5081                             | 215,00             | € 1.075,00                    | € 1.075,00             |
| E  | Terreno mapp. 5083                             | 115,00             | € 575,00                      | € 575,00               |
|    |                                                |                    | € 115.642,00                  | € 115.642,00           |

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore 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: **€ 17.346,30**
- Riduzione a corpo per demolizione di fabbricato abusivo realizzato a nord del magazzino e posto sul mapp. 5079 (ora sotto mapp. 5541): **€ 5.000,00**
- Riduzione a corpo per demolizione di tettoia metallica abusiva realizzata sul mapp. 5079 (ora sotto mapp. 5541): **€ 15.000,00**
- Riduzione a corpo per rimozione tettoia metallica e sottostante serbatoio di gasolio abusivi collocati su dente di roccia verso il confine Nord del mapp. 5079, ovvero eventuale pratica di sanatoria: **€ 5.000,00**
- Riduzione a corpo per verifica di fattibilità geologica "galleria" con accesso dal mapp. 2807 porzione sottostante il mapp. 5083 e per la maggior parte, presumibilmente sotto il mapp. 5082 (altra proprietà): **€ 10.000,00**
- Riduzione a corpo per pratiche edilizie inerenti la demolizione dei manufatti abusivi e la sanatoria di quelli sanabili: **€ 3.000,00**
- Riduzione a corpo per potenziale vertenza legale con proprietario/i mapp. 5082 (c/o mapp. 5557) per realizzazione galleria sottostante i suddetti terreni, ovvero ordinanza di messa in pristino da parte del Comune di Gorno in caso di esito negativo della verifica geologica sopra menzionata: **€ 20.000,00**
- Riduzione per adeguamenti catastali: **€ 2.000,00**

**8.5. Prezzo di stima del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 38.295,70**  
(diconsi Euro trentottomiladuecentonovantacinque/70)

**Beni in Gorno (BG) Loc. Peroli Alti**  
**Lotto H03**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) collocato tra il fianco sinistro della valletta dei Grappi e la strada consortile della Tesa in prossimità della chiesetta di S. Mauro in loc. Peroli Alti.

Il terreno risulta coperto da bosco con declivio verso la valletta e verso Sud.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 400.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a

foglio 9, **mappale 1353**, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 400, reddito dominicale Euro 0,52, reddito agrario Euro 0,12.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno identificato con il mappale 523, strada consortile della Tesa, terreno identificato con il mappale 485.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) collocato sul fianco sinistro dell'affluente di destra della valletta dei Grappi e costeggiata lungo tutto il perimetro da Ovest a Sud dalla strada consortile della Tesa in loc. Peroli Alti.

Il terreno risulta coperto da bosco con declivio ed esposizione a Sud.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 770.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a

foglio 9, **mappale 1372**, porz. AA: qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 700, reddito dominicale Euro 0,90, reddito agrario Euro 0,22; porz. AB: qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 70, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,02.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno identificato con il mappale 1374, terreno identificato con il mappale 1856, strada consortile della Tesa.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: silvestre/agricola.

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

Caratteristiche zone limitrofe: silvestri/agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo il bene risulta 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: Nessuna*

**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: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

---

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

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

Vol. n°H pag. 24

**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 di cui al punto A**

---

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) collocato tra il fianco sinistro della valletta dei Grappi e la strada consortile della Tesa in prossimità della chiesetta di S. Mauro in loc. Peroli Alti.

Il terreno risulta coperto da bosco con declivio verso la valletta e verso Sud.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 400.

Identificato al catasto terreni con partita intestata a

foglio 9, **mappale 1353**, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 400, reddito dominicale Euro 0,52, reddito agrario Euro 0,12.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno identificato con il mappale 523, strada consortile della Tesa, terreno identificato con il mappale 485.

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 06/05/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 15/10/2014 l'immobile è identificato parte in zona E2 - Agricola di valenza paesistica e parte in fascia di rispetto del reticolo idrico minore regolati rispettivamente dagli artt. 59 e 72 del Piano delle Regole, del P.d.R. dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

Art. 59 Ambito agricolo di valenza paesistica - E2

59.1. - Classificazione e modalità di intervento

Le aree agricole E2 sono destinate alla salvaguardia paesistica ambientale condizionate da particolari limiti paesistico - ambientali e riguardano aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e

---

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

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

Vol. n°H pag. 25

idrogeologici.

In tale ambito non sono ammesse generalmente nuove costruzioni, nuovi allevamenti intensivi, nuove strutture per l'attività orto-floro-vivaistica (serre).

Le aree agricole E2 rivestono particolare rilevanza sia ai fini di presidio del territorio, sia per la conservazione e valorizzazione paesaggistica, pertanto in tali ambiti la realizzazione di strutture edilizie è ammesso unicamente ove sia dimostrata la loro stretta necessità per l'attività agricola già insediata alla data di adozione del PGT; la realizzazione di nuovi impianti a cascina o la costruzione di nuove attrezzature è subordinato al parere favorevole del competente servizio della provincia di Bergamo. La realizzazione di edifici destinati all'abitazione dell'imprenditore agricolo per nuove imprese agricole, costituite dopo la data di adozione del PGT, è consentita solo qualora la dimensione dei terreni costituenti l'impresa agricola, collocati sul territorio comunale, sia superiore a 15 (quindici) ettari e l'impresa agricola sia attiva da almeno 3 anni.

La realizzazione di nuova edificazione o di ampliamento è subordinata ad un atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione agli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio);
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il transito pubblico su eventuali sentieri o percorsi esistenti risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo e l'assunzione degli oneri per il loro mantenimento e la loro manutenzione;
- modi e tempi delle eventuali iniziative didattiche e agrituristiche dell'azienda e della sua accessibilità pubblica;
- iniziative previste di valorizzazione paesaggistica del territorio.

Per gli edifici dimessi dalla attività mineraria e rientranti nell'ambito del parco geo Minerario "Ecomuseo Miniere di Gorno" sono ammessi gli interventi di recupero, cambio destinazione d'uso e ampliamento di cui all'art. 60.

59.2. - Parametri edilizi

|                                                                         |                           |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| H = Altezza massima residenza                                           | ml. 6,50 (esistente se >) |
| H = Altezza massima attrezzature (silos e impianti tecnologici esclusi) | ml. 7,50                  |
| Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà            | ml. 5,00                  |
| Df = Distanza minima tra fabbricati                                     | ml. 10,00                 |

Art. 72 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore sono riportate nella cartografia di piano e in particolare nello Studio RIM quale piano di settore che integra il PGT.

Al di fuori del centro abitato, entro le fasce di rispetto individuate in cartografia di piano, i nuovi edifici dovranno mantenere una distanza minima di ml. 10,00 dal reticolo idrico.

Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda al Regolamento dell'attività di polizia idraulica comunale, contenuto nel suddetto piano di settore.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

| Destinazione       | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Terreno mapp. 1353 | Sup. reale lorda | 400,00                  | 1,00         | 400,00             |
|                    | Sup. reale lorda | 400,00                  |              | 400,00             |

**Descrizione terreno di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) collocato sul fianco sinistro dell'affluente di destra della valletta dei Grappi e costeggiata lungo tutto il perimetro da Ovest a Sud dalla strada consortile della Tesa in loc. Peroli Alti.

Il terreno risulta coperto da bosco con declivio ed esposizione a Sud.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 770.

Identificato al catasto terreni con partita intestata a

foglio 9, **mappale 1372**, porz. AA: qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 700, reddito dominicale Euro 0,90, reddito agrario Euro 0,22; porz. AB: qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 70, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,02.

Cocrenze da Nord in senso orario: terreno identificato con il mappale 1374, terreno identificato con il mappale 1856, strada consortile della Tesa.

**Destinazione urbanistica:**

Vedasi punto A.

| Destinazione       | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Terreno mapp. 1372 | Sup. reale lorda | 770,00                  | 1,00         | 770,00             |
|                    | Sup. reale lorda | 770,00                  |              | 770,00             |

**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 dei beni 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 rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

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

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

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione periferica e distaccata dal centro abitato, la relativa accessibilità ed il contesto.

**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.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. 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. 1353                    | 400,00                 | € 5,00          | € 2.000,00         |
|                                       | 400,00                 |                 | € 2.000,00         |
| - Valore corpo:                       |                        |                 | € 2.000,00         |
| - Valore accessori:                   |                        |                 | € 0,00             |
| - Valore complessivo intero:          |                        |                 | € 2.000,00         |
| - Valore complessivo diritto e quota: |                        |                 | € 2.000,00         |

#### B. Terreno

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

| Destinazione       | Superficie<br>equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno mapp. 1372 | 770,00                    | € 5,00          | € 3.850,00         |
|                    | 770,00                    |                 | € 3.850,00         |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| - Valore corpo:                       | € 3.850,00 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00     |
| - Valore complessivo intero:          | € 3.850,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 3.850,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile           | Superficie lorde | Valore intero<br>medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------|----------------------------------|------------------------|
| A  | Terreno mapp. 1353 | 400,00           | € 2.000,00                       | € 2.000,00             |
| B  | Terreno mapp. 1372 | 770,00           | € 3.850,00                       | € 3.850,00             |
|    |                    |                  | € 5.850,00                       | € 5.850,00             |

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

|                                                                                                                                                                                                                                           |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| - Riduzione del valore 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: | € 877,50 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

#### 8.5. Prezzo di stima del lotto

|                                                                                        |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 4.972,50 |
| (diconsi Euro quattromilanovecentosettantadue/50)                                      |            |

**Beni in Gorno (BG) Loc. Peroli Alti**  
**Lotto H04**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) all'incrocio tra la via Peroli Alti e carrettiera nei pressi della chiesa di S. Mauro.

Il terreno a prato è costituito da un piccolo reliquiato triangolare lievemente in pendenza collocato come detto tra le due vie sopra citate, non presenta alcuna recinzione od altri manufatti su di esso.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 25.

Identificato al catasto terreni:

- partita , intestata a

foglio 9, **mappale 4831**, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 25, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,03.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno a strada sterrata identificato con il mappale 2626, terreno a strada identificato con il mappale 202, terreno identificato con il mappale 4947.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) in corrispondenza del tratto terminale di via Peroli Alti nei pressi della chiesa di S. Mauro.

Il terreno è pressoché pianeggiante ed occupato interamente dalla via suddetta che risulta asfaltata e perimetrata sui lati lunghi da muretti e staccionate realizzati sui mappali confinanti a protezione delle proprietà limitrofe .

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 128.

Identificato al catasto terreni:

- partita , intestata a

foglio 9, **mappale 4938**, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 128, reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,17.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno identificato con il mappale 4939, terreno a strada comunale identificato con il mappale A, terreno identificato con il mappale 4937, terreno a strada identificato con il mappale 4954, terreno identificato con il mappale 4953, terreno a strada comunale identificato con il mappale 4595.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) nei pressi della chiesa di S. Mauro.

Il terreno parte a prato e parte pavimentato a pietra è costituito da un piccolo reliquiato che ha una lieve pendenza e presenta una caditoia che intercetta il collettore comunale che transita sotto di esso. Non presenta delimitazioni dei confini.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 6.

Identificato al catasto terreni:

- partita , intestata a

foglio 9, **mappale 4940**, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 6, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno a strada identificato con il mappale A, terreno identificato con il mappale 4939.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: residenziale e agricola a traffico limitato con parcheggi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo il bene risulta 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: Nessuna*

**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: Nessuna*

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 reliquiato di cui al punto A**

---

Picna proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) all'incrocio tra la via Peroli Alti e carrottiera nei pressi della chiesa di S. Mauro.

Il terreno a prato è costituito da un piccolo reliquiato triangolare lievemente in pendenza collocato come detto tra le due vie sopra citate, non presenta alcuna recinzione od altri manufatti su di esso.

---

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

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

Vol. n°H pag. 30

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 25.

Identificato al catasto terreni con partita , intestata a

foglio 9, **mappale 4831**, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 25, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,03.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno a strada sterrata identificato con il mappale 2626, terreno a strada identificato con il mappale 202, terreno identificato con il mappale 4947.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 06/05/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 15/10/2014 l'immobile è identificato in strada comunale esistente regolato dall'art. 9 del Piano delle Regole, del quale si riporta stralcio per comodità di lettura:

#### Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto

Le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

1. la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata tra mi. 7,50 e mi. 10,00 con sede della carreggiata di almeno mi. 6,00 oltre banchine laterali di mi. 0,50 e marciapiedi di almeno mi. 1,50: la sede della carreggiata è elevata a mi. 7,00 per strade interessate da trasporto pubblico locale;
2. nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di minimi mi. 3,50.

L'A.C. può consentire deroghe alle presenti disposizioni nel tessuto urbano consolidato, ovvero, a fronte di rilevanti interessi pubblici, nel caso di impossibilità di recepire in sede operativa le soglie dimensionali minime.

Le piste ciclabili debbono essere realizzati a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mi. 1,80, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade).

| Destinazione       | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Terreno mapp. 4831 | Sup. reale lorda | 25,00                   | 1,00         | 25,00              |
|                    | Sup. reale lorda | 25,00                   |              | 25,00              |

#### **Descrizione terreno a strada comunale di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) in corrispondenza del tratto terminale di via Peroli Alti nei pressi della chiesa di S. Mauro.

Il terreno è pressoché pianeggiante ed occupato interamente dalla via suddetta che risulta asfaltata e perimetrata sui lati lunghi da muretti e staccionate realizzati sui mappali confinanti a protezione delle proprietà limitrofe.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 128.

Identificato al catasto terreni con partita , intestata a

foglio 9, **mappale 4938**, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 128, reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,17.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno identificato con il mappale 4939, terreno a strada comunale identificato con il mappale A, terreno identificato con il mappale 4937, terreno a strada identificato con il mappale 4954, terreno identificato con il mappale 4953, terreno a strada comunale identificato con il mappale 4595.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 06/05/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 15/10/2014 l'immobile è identificato in strada comunale esistente regolato dall'art. 9 del Piano delle Regole, del quale si riporta stralcio per comodità di lettura:

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

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

Vol. n°H pag. 31

**Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto**

Le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

1. la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata tra m. 7,50 e m. 10,00 con sede della carreggiata di almeno m. 6,00 oltre banchine laterali di m. 0,50 e marciapiedi di almeno m. 1,50: la sede della carreggiata è elevata a m. 7,00 per strade interessate da trasporto pubblico locale;
2. nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di minimi m. 3,50.

L'A.C. può consentire deroghe alle presenti disposizioni nel tessuto urbano consolidato, ovvero, a fronte di rilevanti interessi pubblici, nel caso di impossibilità di recepire in sede operativa le soglie dimensionali minime.

Le piste ciclabili debbono essere realizzati a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a m. 1,80, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate. Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade).

| Destinazione       | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Terreno mapp. 4938 | Sup. reale lorda | 128,00                  | 1,00         | 128,00             |
|                    | Sup. reale lorda | 128,00                  |              | 128,00             |

**Descrizione terreno a prato/strada di cui al punto C**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) nei pressi della chiesa di S. Mauro.

Il terreno parte a prato e parte pavimentato a pietra è costituito da un piccolo reliquiato che ha una lieve pendenza e presenta una caditoia che intercetta il collettore comunale che transita sotto di esso. Non presenta delimitazioni dei confini.

Il mappale ha una superficie catastale di mq. 6,00.

Identificato al catasto terreni con partita , intestata a

foglio 9, mappale 4940, qualità prato, classe 3, superficie

catastale mq 6, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno a strada identificato con il mappale A, terreno identificato con il mappale 4939.

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 06/05/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 15/10/2014 l'immobile è identificato in strada comunale esistente regolato dagli artt. 46-47-48 del Piano delle Regole, dei quali si riporta stralcio per comodità di lettura:

**Art. 46 Nuclei storici di antica formazione - ambiti**

Nel tessuto urbano consolidato (TUC) sono individuati i nuclei di antica formazione (A) comprensivi di manufatti e di aree di valore storico architettonico e ambientale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo esteso agli ambiti A o a parte di essi.

**Art. 47 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti A**

47.1 - Criteri e prescrizioni generali

Negli ambiti A è ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 della L.R. 1212005 e s.m.i. ad esclusione degli edifici con vincolo decretato e puntuale di valore storico-monumentale.

Negli ambiti A gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Sono sottoposti a salvaguardia, nei limiti delle categorie di intervento, i porticati e gli androni delle tipologie esistenti: è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porte cate/loggiate

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

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

Vol. n°H pag. 32

nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri.

Negli ambiti A le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato con le direttive previste per ciascuna categoria di intervento.

Negli ambiti A sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) finalizzati al risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in coerenza alle specifiche norme che disciplinano gli immobili soggetti a vincolo storico, monumentale e paesaggistico. Sono vietati impianti fotovoltaici a terra.

Negli ambiti A, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale, paesistico e ambientale, è vietata l'installazione di torri, tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale da documentarsi con gli elaborati tecnico-grafici previsti dalle normative vigenti. Negli interventi di recupero dei sottotetti e in generale negli interventi di recupero nei nuclei storici andranno osservate cautele e attenzioni verso eventuali colonie di chirotteri rispettando le norme vigenti in particolare le linee guida del Ministero dell'Ambiente e disporre l'uso di Sali di boro (Borace) nel trattamento delle parti in legno dell'edificio anziché l'uso di piretro di sintesi.

Per la formazione di marciapiedi dovranno essere impiegati lastre e cordoli in pietra arenaria grigia o altro tipo locale, granito grigio o porfido.

Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti dovranno salvaguardare o ripristinare il carattere unitario del verde e delle corti e sono ammessi solo mediante progetto riferito all'intero spazio (cortile, giardino, orto, ecc.).

Nel caso di intervento edilizio significativo, la sistemazione dei relativi spazi scoperti è ammessa solo mediante progetto contestuale a quello dell'edificio su cui si interviene e la fine lavori dovrà comprendere la sistemazione degli spazi esterni.

Sono vietati i frazionamenti delle corti.

#### 47.2 - Interventi sugli spazi non edificati

Negli ambiti A sono vietate nuove costruzioni su aree non edificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune, di quelle previste dalle presenti norme e di quelle derivanti da previsioni urbanistiche pregresse e confermate.

È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- a) le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- b) le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Sono vietati i frazionamenti delle corti mediante la realizzazione di recinzioni o di altri manufatti analoghi.

È ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza degli edifici a condizione che non siano visibili dagli spazi pubblici prospicienti. A tal fine potranno essere realizzate, se necessario, recinzioni chiuse o cieche, secondo le modalità di cui ai punti seguenti.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- a) la conferma dell'attuale destinazione a verde per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti e i campi a coltivazione agraria salvo i casi in cui sono ammesse trasformazioni;
- b) la possibilità di trasformazione a verde per le corti interne quando non diversamente pavimentate;
- c) la conservazione o, eventualmente, il ripristino delle pavimentazioni originali esterne dei cortili; le parti non lastricate potranno essere in terra stabilizzata, calcestruzzo, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; sono esdusi gli impieghi di asfalto, battuto cementizio e marmette di cemento o graniglia;
- d) la conservazione delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone; per le nuove piantumazioni si dovranno prevedere alberi a foglia caduca comunque tipici della vegetazione locale;
- e) la conservazione dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano. Quando necessario, il ripristino dovrà essere effettuato con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con stollatura o con graffiatura; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine

---

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

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

Vol. n°H pag. 33

in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali, tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;

f) le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza minima di m 1,60 e massima di m 2,00 o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze.

#### 47.3 - Modalità di intervento per la realizzazione di posti auto

Per tutte le categorie di edifici previste negli ambiti A è possibile realizzare autorimesse per autoveicoli con accesso dalle aree private interne; non è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dalla strada pubblica, qualora non sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento.

Tali ricoveri, al di fuori dei piani attuativi, potranno essere realizzati:

a) solo al piano terra dei corpi accessori per gli edifici delle categorie 1 e 2 (con vincolo storico-monumentale);

b) nei corpi edilizi principali e accessori per gli altri edifici.

Per gli edifici delle categorie 1 e 2, gli spazi per il ricovero di autoveicoli non potranno essere ricavati sotto il piano di campagna mediante edifici interrati e rampe d'accesso. Per gli edifici delle altre categorie, gli spazi per il ricovero di autoveicoli potranno essere ricavati (entro le volumetriche consentite) senza limitazioni e vincoli.

#### Art. 48 Modalità di intervento negli ambiti A

##### 48.1. - Categorie di intervento

Nei nuclei storici di antica formazione, le categorie di intervento di riferimento sono orientativamente quelle di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005 con le ulteriori, prescrittive, specifiche di dettaglio indicate per le singole categorie di edificio e di intervento. In via generale, salvo che non sia prescritto diversamente per la categoria dell'edificio o per l'ambito, è generalmente ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Le modalità di intervento stabilite dal Piano delle regole, tenuto conto dell'importanza dell'edificio, integrano puntualmente le categorie date dalla suddetta norma regionale.

##### 48.2 - Sono compresi:

- edifici di interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., non vincolati, ritenuti anch'essi di grande pregio storico-artistico all'interno dei nuclei di antica formazione;
- edifici non vincolati di interesse storico e ambientale costituenti le corti e le cortine edilizie coerenti con l'impianto urbano originario all'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici trasformati e da riqualificare.

##### 48.3. - INDIVIDUAZIONE SINTETICA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO (fermo restando le norme di dettaglio)

| CAT. | DEFINIZIONE                                                                                                                                                                                                                                                 | CAT. ART. 27<br>L.R. 12/05 | INTERVENTI AMMESSI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1   | EDIFICI E COMPLESSI DI ALTO VALORE STORICO ARCHITETTONICO<br><br>Edifici con vincolo puntuale (D.Lgs 42/2004) ovvero di notevole valenza architettonica, artistica, monumentale e tipologica ed emergenze storico-ambientali                                | a, b, c                    | MANUTENZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO<br><br>SALVAGUARDIA ASSOLUTA DELLE FACCIATE E DELLE STRUTTURE PORTANTI ANTICHE CON ELIMINAZIONE DI ELEMENTI ESTRANEI E RIPRISTINO DEI CARATTERI ORIGINARI.<br>(art.27 L.R.12/05 - lett. a,b,c.)<br><br>Recupero sottotetti: non ammesso                                                                                           |
| A2   | EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO<br><br>Edifici di valore storico-architettonico e specifico interesse ambientale (che mantengono la leggibilità di elementi e forme architettoniche originarie seppur di non elevato pregio artistico) | a, b, c, d<br>(interna)    | MANUTENZIONE, RISTRUTTURAZIONE INTERNA E RESTAURO ESTERNO, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO<br><br>SONO AMMESSI:<br>INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA, RESTAURO CONSERVATIVO ESTERNO DELLE FACCIATE E COPERTURE, ELIMINAZIONE DI ELEMENTI ESTRANEI E RIPRISTINO DEI CARATTERI ORIGINARI.<br>(art. 27 LR12/05 - lett. a,b,c, d interna)<br><br>Recupero sottotetti : ammesso |

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

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

|    |                                                                                                                                                                                                                                         |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A3 | <b>EDIFICI DEL TESSUTO STORICO PROFONDAMENTE TRASFORMATI O PRIVI DI VALORE AMBIENTALE</b><br><br>Edifici che contribuiscono al valore d'insieme ma che hanno subito profonde alterazioni o trasformazioni architettoniche e tipologiche | a, b, c, d, f | <b>MANUTENZIONE E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA; DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, CON MODIFICHE DELLA CONFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA</b><br><br>SONO AMMESSI:<br>INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON IL MANTENIMENTO DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI, CON MODESTE VARIAZIONI DI SEDIME, SAGOMA, NONCHE' ALTIMETRICHE QUANDO VOLTE A CONSEGUIRE ALLINEAMENTI CON I CORPI DI FABBRICA CONTIGUI, E MEDIANTE PIANO DI RECUPERO SOSTANZIALI MODIFICHE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO IN ASSONANZA CON IL TESSUTO EDILIZIO CIRCOSTANTE (art. 27 LR12105 - lett. f).<br>Recupero sottotetti: ammesso |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 48.4. - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (per interventi di demolizione e ricostruzione)

If Indice di fabbricabilità fondiaria mc./mg esistente

RC Rapporto di copertura % 75 (esistente se >)

RP Rapporto di permeabilità % 10 (esistente se <)

H Altezza massima ml. esistente

Nei Piani Attuativi può essere ammessa la premialità di cui ai Criteri Attuativi del Documento di Piano.

| Destinazione       | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Terreno mapp. 4940 | Sup. reale lorda | 6,00                    | 1,00         | 6,00               |
|                    | Sup. reale lorda | 6,00                    |              | 6,00               |

## 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 dell'area, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

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

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

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

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dei beni, posti in zona periferica e distaccata dal centro abitato, la relativa accessibilità, la loro dimensione e destinazione.

Trattandosi di mcri reliquiati, ovvero di strada comunale, i beni del presente lotto non hanno alcun valore commerciale.

### 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.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. terreno reliquiato

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

| Destinazione       | Superficie<br>equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno mapp. 4831 | 25,00                     | € 0,00          | € 0,00             |
|                    | <b>25,00</b>              |                 | <b>€ 0,00</b>      |

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

#### B. terreno a strada comunale

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

| Destinazione       | Superficie<br>equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno mapp. 4938 | 128,00                    | € 0,00          | € 0,00             |
|                    | <b>128,00</b>             |                 | <b>€ 0,00</b>      |

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

#### C. terreno a prato/strada

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

| Destinazione       | Superficie<br>equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno mapp. 4940 | 6,00                      | € 0,00          | € 0,00             |
|                    | <b>6,00</b>               |                 | <b>€ 0,00</b>      |

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

Riepilogo:

| ID | Immobile           | Superficie lorda | Valore intero<br>medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------|----------------------------------|------------------------|
| A  | Terreno mapp. 4831 | 25,00            | € 0,00                           | € 0,00                 |
| B  | Terreno mapp. 4938 | 128,00           | € 0,00                           | € 0,00                 |
| C  | Terreno mapp. 4940 | 6,00             | € 0,00                           | € 0,00                 |
|    |                    |                  | € 0,00                           | € 0,00                 |

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

### 8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in  
cui si trova: (diconsi Euro zero/00)

**€ 0,00**

Bergamo, 05 Dicembre 2016

il perito  
Ing. Riccardo Maccario

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

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

Vol. n°11 pag. 36