

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 372/2020

PROMOSSA DA

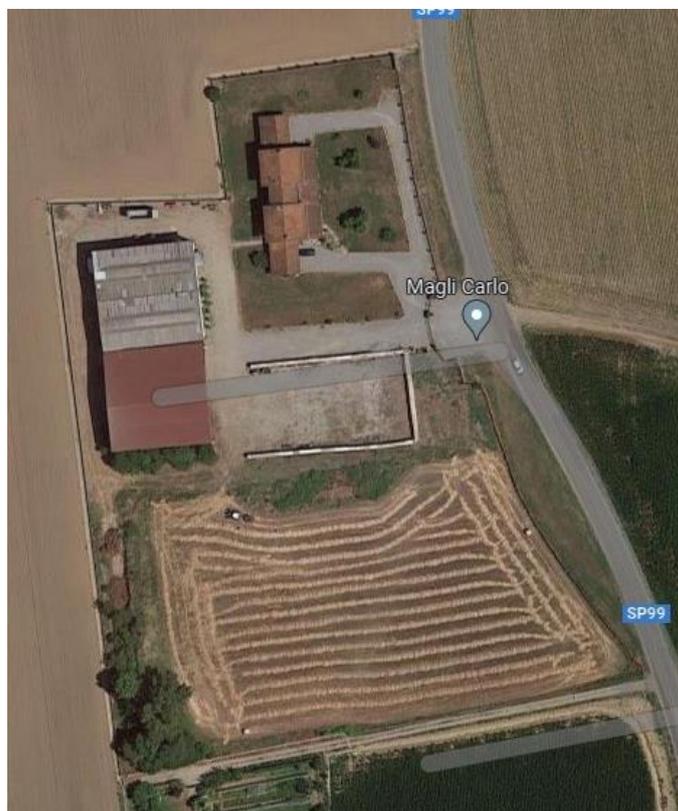
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli
Codice fiscale: RNCLRD64H06A794E
Studio in: Via Longo Guglielmo 8 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 0146698
Fax: 035 0147668
Email: alfronca@gmail.com
Pec: alfredo.roncalli@archiworldpec.it

Beni siti a Martinengo (BG) in via Cortenuova n.8/A

INDICE

LOTTO UNICO

Trattasi di fabbricato agricolo con vicina villa bifamigliare con annesse autorimesse doppie e terreni agricoli all'interno del medesimo lotto il tutto realizzato da imprenditore agricolo

N.B. Al fine della realizzazione di tutti gli edifici l'attuale proprietario (imprenditore agricolo) ha stipulato a favore del Comune di Martinengo appositi atti di vincolo unilaterali.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	6
Corpo: C.....	7
Corpo: D.....	7
Corpo: E.....	8
Corpo: F.....	8
2. DESCRIZIONE	9
DESCRIZIONE GENERALE.....	9
Corpo: A	9
Corpo: B	11
Corpo: C	12
Corpo: D	13
Corpo: E	15
Corpo: F	17
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	20
Corpo: A.....	20
Corpo: B.....	20
Corpo: C.....	21
Corpo: D.....	21
Corpo: E.....	21
Corpo: F.....	22
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	22
Corpo: A.....	22
Corpo: B.....	23
Corpo: C.....	23
Corpo: D.....	24
Corpo: E.....	24

Corpo: F	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: A	25
Corpo: B	25
Corpo: C	26
Corpo: D	26
Corpo: E	26
Corpo: E	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	26
Corpo: A-B-C-D-E	27
Corpo: F	27
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	27
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	31
Corpo: A	31
Corpo: B	31
Corpo: C	31
Corpo: D	31
Corpo: E	31
Corpo: F	31
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	33
Corpo: A	33
Corpo: B	33
Corpo: C	34
Corpo: D	34
Corpo: E	35
Corpo: F	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	37
11. STATO DI POSSESSO	37
Corpo: A	37
Corpo: B	38
Corpo: C	38
Corpo: D	38
Corpo: E	38
Corpo: F	38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	38
Criterio di stima	38
Fonti d'informazione	38
Valutazione corpi	39

Adeguamenti e correzioni della stima41
Prezzo base d'asta del lotto.....41

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08.03.2023 alle 9.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Esecutato: OMISSIS

Creditori Interventuti:

OMISSIS

Si segnala altresì l'ipoteca giudiziale in data 12.04.2019 rep. 1939/2020 su richiesta di OMISSIS sita in OMISSIS

Si segnala altresì il decreto ingiuntivo n.4848/2019 R.G. n.9800/2019 Rep. 5993/2019 del 19.12.2019 esecutivo in data 07.01.2020 notificato il 28.01.2020 nell'interesse della società OMISSIS creditore intervenuto in data 08.03.2021 e rappresentato dall'avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli

Data nomina: 22-10-2020 (per procedura 372/2020) e 01.05.2021 (procedura 12/2021)

Data giuramento: 10-11-2020 e 12.06.2021

Data sopralluogo: primo sopralluogo in data 20-11-2020

Cronologia operazioni peritali: Primo sopralluogo in data 20.11.2020 con custode giudiziario. Secondo sopralluogo in data 26.11.2020. Richiesta accesso atti in Comune di Martinengo in data 29.12.2021. Sopralluogo presso Ufficio Tecnico di Martinengo in data 12.02.2021. Ulteriore sopralluogo presso Ufficio Tecnico di Martinengo in data 09.03.2021 a seguito di ritrovamento di ulteriori pratiche edilizie, richiesta nuovo CDU in data 06.12.2022, richiesta nuovo certificato di residenza di Magli Carlo in data 08.12.2022, richiesta certificato di residenza di Magli Luca, sopralluogo in data 12.01.2023.

Si segnala che lo scrivente CTU ha depositato la perizia relativa alla procedura 372/2020 in data 30.03.2021 e ulteriore perizia integrativa relativa alla procedura 12/2021 in data 04.11.2021; successivamente in data 20.10.2022 il Giudice Dott. Luca Fuzio ha ritenuto opportuno richiedere allo scrivente CTU di predisporre un'unica perizia tenendo anche conto delle osservazioni del delegato alla vendita.

Si evidenzia che tutti i beni oggetto di perizia fanno parte di un LOTTO UNICO non essendo opportuno suddividere i beni in diversi lotti di vendita

BENI in **Martinengo (BG)**
via Cortenuova n.8/A

LOTTO UNICO

Trattasi di fabbricato agricolo con vicina villa bifamiliare con annesse autorimesse doppie e terreni agricoli all'interno del medesimo lotto il tutto realizzato da imprenditore agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Note: Trattasi di fabbricato agricolo realizzato con strutture prefabbricate

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS (VEDASI ALLEGATO 08)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (VEDASI ALLEGATO 01 SCHEDE CATASTALE MAPP 9058 SUB. 702, ALLEGATO 06 ELABORATO PLANIMETRICO E ALLEGATO 07 VISURA CATASTALE BENI DI PROPRIETA' OMISSIS) :

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS PROPRIETARIO PER 1/1, **foglio 18, particella 9058, subalterno 702**, indirizzo VIA CORTENUOVA N.8/A, comune MARTINENGO, categoria D/10, rendita € 3068

Confini: IL MAPPALE 9058 SUB.702 E' CIRCONDATO DAL SUB 701 (beni comuni non censibili) VARIAZIONE del 05/12/2012 Pratica n. BG0292490 in atti dal 05/12/2012 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10 (n. 38957.1/2012

Si precisa che in lato sud del suddetto fabbricato (vedasi documentazione fotografica allegato 10 e rilievo allegato 16 si trova pressoché in aderenza un prefabbricato a uso deposito coperto/fienile realizzato in difformità da quanto autorizzato con Permesso di Costruire n.66/2013 (vedasi Allegato 22) in variante al Permesso di Costruire n. 35/2011 (vedasi Allegato 43) relativi a costruzione di fienile e altre strutture di più ampie dimensioni).

Per tale prefabbricato (gravante in parte sul sub.701 e in parte sul mappale 9196) non è mai stata dichiarata la fine lavori nè è mai stato effettuato il relativo accatastamento: allo stato attuale non ci sono elementi sufficienti a dichiararne la possibilità di sanatoria tenuto conto che nel Permesso di Costruire n.66 del 2013 sono presenti diverse deroghe la cui applicabilità non è certa allo stato attuale e pertanto nella valutazione è stato calcolato – in via cautelativa - il costo della relativa demolizione.

Identificativo corpo: B.

Autorimessa [C6] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Note: Trattasi di autorimessa doppia (sub.705) adiacente alla porzione di villa bifamiliare sub. 703

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS (VEDASI ALLEGATO 08)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (VEDASI ALLEGATO 02 SCHEDA CATASTALE MAPP 9058 SUB. 705, ALLEGATO 06 ELABORATO PLANIMETRICO E ALLEGATO 07 VISURA CATASTALE BENI DI PROPRIETA' OMISSIS) :

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS PROPRIETARIO PER 1/1, **foglio 18, particella 9058, subalterno 705**, indirizzo VIA CORTENUOVA N.8/A, comune MARTINENGO, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 MQ, superficie 41 MQ, rendita € 59.24

Confini: IL MAPPALE 9058 SUB.705 CONFINA A NORD CON SUB. 703 SUI RIMANENTI LATI E' CIRCONDATO DAL SUB 701

VARIAZIONE del 05/12/2012 Pratica n. BG0292490 in atti dal 05/12/2012 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10 (n. 38957.1/2012)

Identificativo corpo: C.

Autorimessa [C6] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Note: Trattasi di autorimessa doppia (sub.706) adiacente alla porzione di villa bifamigliare sub. 704

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS (VEDASI ALLEGATO 08)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (VEDASI ALLEGATO 03 SCHEDA CATASTALE MAPP 9058 SUB. 706, ALLEGATO 06 ELABORATO PLANIMETRICO E ALLEGATO 07 VISURA CATASTALE BENI DI PROPRIETA' OMISSIS) :

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS PROPRIETARIO PER 1/1, **foglio 18, particella 9058, subalterno 706**, indirizzo VIA CORTENUOVA N.8/A, comune MARTINENGO, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 MQ, superficie 41 MQ, rendita € 59.24

Confini: IL MAPPALE 9058 SUB.706 CONFINA A SUD CON IL SUB. 704 E SUI RIMANENTI LATI E' CIRCONDATO DAL SUB 701 (PARTI COMUNI)

VARIAZIONE del 05/12/2012 Pratica n. BG0292490 in atti dal 05/12/2012 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10 (n. 38957.1/2012)

Identificativo corpo: D.

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Note: Trattasi di porzione di villa bifamigliare (abitata da sig. OMISSIS con moglie e figlia vedasi allegato 18) (sub.703)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di CARLO MAGLI- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS (VEDASI ALLEGATO 08)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (VEDASI ALLEGATO 04 SCHEDA CATASTALE MAPP 9058 SUB. 703, ALLEGATO 06 ELABORATO PLANIMETRICO E ALLEGATO 07 VISURA CATASTALE BENI DI PROPRIETA' OMISSIS) :

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS PROPRIETARIO PER 1/1, **foglio 18, particella 9058, subalterno 703**, indirizzo VIA CORTENUOVA N.8/A, comune MARTINENGO, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 VANI, superficie 234 MQ, rendita € 981,27

Confini: IL MAPPALE 9058 SUB.703 CONFINA A NORD CON IL SUB. 704, A EST ED OVEST CON SUB. 701 (PARTI COMUNI) E A SUD CON SUB. 705 (AUTORIMESSA)

VARIAZIONE del 05/12/2012 Pratica n. BG0292490 in atti dal 05/12/2012 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10 (n. 38957.1/2012)

Identificativo corpo: E.

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Note: Trattasi di porzione di villa bifamiliare (abitata da sig. OMISSIS con moglie e figli) (sub.704)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS (VEDASI ALLEGATO 08)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (VEDASI ALLEGATO 05 SCHEDA CATASTALE MAPP 9058 SUB. 704, ALLEGATO 06 ELABORATO PLANIMETRICO E ALLEGATO 07 VISURA CATASTALE BENI DI PROPRIETA'

OMISSIS) :

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS PROPRIETARIO PER 1/1, **foglio 18, particella 9058, subalterno 704**, indirizzo VIA CORTENUOVA N.8/A, comune MARTINENGO, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 VANI, superficie 234 MQ, rendita € 981,27

Confini: IL MAPPALE 9058 SUB.704 CONFINA A NORD CON IL SUB. 706, A EST ED OVEST CON SUB. 701 (PARTI COMUNI) E A SUD CON SUB. 703 (Altra villetta). Allo stato attuale è occupato da OMISSIS – VEDASI ALLEGATO 44)

VARIAZIONE del 05/12/2012 Pratica n. BG0292490 in atti dal 05/12/2012 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10 (n. 38957.1/2012)

Identificativo corpo: F.

TERRENI AGRICOLI sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Note: **Trattasi dei terreni agricoli di cui ai mappali 9196-9198-9200**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS Regime Patrimoniale: OMISSIS (vedasi ALLEGATO 08)

Eventuali comproprietari: Nessuno

MAPPALE 9196 Identificato al catasto Terreni come segue (VEDASI ALLEGATO 07 VISURA CATASTALE BENI PROPRIETA' OMISSIS E ALLEGATO 24 ESTRATTO DI MAPPA):

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS PROPRIETARIO PER 1/1 , sezione censuaria MARTINENGO, **foglio 9, particella 9196**, qualità PRATO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 6005 mq, reddito dominicale: € 21,94, reddito agrario: € 22,75

PORZIONE AA FG.9 MAPPALE 9196 PRATO IRRIGUO CLASSE U - SUP CATASTALE 31 ARE E 47 CENTIARE PARI A MQ. 3147 REDDITO DOMINICALE 21,94 EURO E REDDITO AGRARIO EURO 22,75; PORZIONE AB FG 9 MAPPALE 9196 SEMINATIVO IRRIGUO CLASSE 2 - SUP CATASTALE 28 ARE E 58 CENTIARE PARI A 2858 MQ. REDDITO DOMINICALE EURO 16,24 E REDDITO AGRARIO EURO 22,88. TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ. 6005 MQ.

Derivante da: Vedasi allegata Visura

Confini: IL MAPPALE 9196 E' CIRCONDATO A NORD DAL MAPPALE 9058 A EST DAL MAPPALE 9198 E SUI RESTANTI LATI DA STRADA PUBBLICA

FRAZIONAMENTO del 14/09/2012 Pratica n. BG0222955 in atti dal 14/09/2012 presentato il 11/09/2012 (n. 222955.1/2012)

MAPPALE 9198 identificato al catasto Terreni come segue (VEDASI ALLEGATO 07 VISURA CATASTALE BENI PROPRIETA' OMISSIS E ALLEGATO 24 ESTRATTO DI MAPPA):

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS PROPRIETARIO PER 1/1 , sezione censuaria MARTINENGO, **foglio 9, particella 9198**, qualità PRATO IRRIGUO, superficie catastale 230 MQ, reddito dominicale: € 1,03, reddito agrario: € 1,08

PORZIONE AA FG.9 MAPPALE 9198 RELIQUATO CLASSE U - SUP CATASTALE 21 CENTIARE PARI A MQ. 21 REDDITO DOMINICALE 0 EURO E REDDITO AGRARIO EURO 0; PORZIONE AB FG 9 MAPPALE 9198 SEMI-NATIVO IRRIGUO CLASSE 2 - SUP CATASTALE 2 ARE E 9 CENTIARE PARI A 209 MQ. REDDITO DOMINICALE EURO 1,03 E REDDITO AGRARIO EURO 1,09. TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ. 230 MQ.

Derivante da: Vedasi allegata Visura

Confini: IL MAPPALE 9198 CONFINA A NORD CON MAPPALE 9058 A EST CON MAPPALE 9200 A SUD CON STRADA E A OVEST CON MAPPALE 9196

FRAZIONAMENTO del 14/09/2012 Pratica n. BG0222955 in atti dal 14/09/2012 presentato il 11/09/2012 (n. 222955.1/2012

MAPPALE 9200 identificato al catasto Terreni come segue (VEDASI ALLEGATO 07 VISURA CATASTALE BENI PROPRIETA' OMISSIS E ALLEGATO 24 ESTRATTO DI MAPPA):

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS PROPRIETARIO PER 1/1 , sezione censuaria MARTINENGO, foglio **9, particella 9200**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO , classe 1, superficie catastale 7600 MQ, reddito dominicale: € 62,80 EURO, reddito agrario: € 64,76 EURO

Derivante da: Vedasi allegata Visura

Confini: IL MAPPALE 9200 CONFINA A NORD CON MAPPALE 9058 A EST CON MAPPALE 7052 A SUD CON STRADA E A OVEST CON MAPPALE 9198

FRAZIONAMENTO del 14/09/2012 Pratica n. BG0222955 in atti dal 14/09/2012 presentato il 11/09/2012 (n. 222955.1/2012

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di fabbricato agricolo con vicina villa bifamigliare con annesse autorimesse doppie il tutto realizzato a servizio di attività agricola da parte di imprenditore agricolo; nel lotto sono ricompresi n.3 terreni agricoli

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Nessuno in particolare

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Nessuno in particolare

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna in particolare

Attrazioni storiche: Nessuno in particolare nelle immediate vicinanze

Principali collegamenti pubblici: Nessuno in particolare

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione: Fabbricato per attività` agricole [D10] di cui al corpo A

Trattasi di fabbricato in parte usato come deposito attrezzi e mezzi agricoli e in parte come deposito fieno a servizio dell'attività Agricola (**VEDASI ALLEGATO 09 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e ALLEGATO 15 RILIEVO**)

Di fatto trattasi di n.2 strutture prefabbricate separate da pannelli in cemento armato e con accessi separati. La loro superficie netta è di 377,23 mq cadauno mentre la lorda è pari a 390 mq cadauna per una superficie

complessiva lorda di mq. 780,00

Superficie complessiva di circa mq **780,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'unità immobiliare si trova in via Cortenuova n.8/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,50 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono ad eccezione della copertura che presenta alcune infiltrazioni e necessita di manutenzione straordinaria: all'uopo si segnala che recentemente – così come indicato dal custode giudiziario – il sig. Magli ha effettuato un intervento puntuale che ha risolto le sopracitate problematiche.

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di fabbricato in parte usato come deposito attrezzi e mezzi agricoli e in parte come deposito a servizio dell'attività agricola in buone condizioni generali .

Di fatto trattasi di n.2 strutture prefabbricate separate da pannelli in cemento armato e con accessi separati. La loro superficie netta è di 377,23 mq cadauno mentre la lorda è pari a 390 mq cadauna per una superficie complessiva lorda di mq. 780,00

Si segnala che in adiacenza al suddetto fabbricato (sui terreni di cui ai beni comuni non censibili sub. 701) si trova un fabbricato NON accatastato e da demolire (**VEDASI ALLEGATO 10 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI 16 E 29**). Il suddetto fabbricato costruito in parte sul sub. 701 e in parte sul mappale 9196 è stato realizzato con il Permesso di Costruire n.66/2013 (**VEDASI ALLEGATO 22**) ma per lo stesso non è mai stata presentata la fine lavori nè l'accatastamento nè di conseguenza l'agibilità.

Poichè tale Permesso di Costruire è stato rilasciato sulla base di diverse deroghe anche igienico-sanitarie (che potrebbero essere non più valide tenuto anche conto della maggior altezza – 680 cm sottocapriata invece dei 631 cm autorizzati - e della diversa posizione) allo stato attuale non è possibile determinarne la condonabilità e pertanto non ne viene considerato il valore ma solo i costi di demolizione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Strutture prefabbricate sia per le parti verticali che per la copertura (tegoli prefabbricati in c.a.p.)
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro e vetro protezione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegoli prefabbricati coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare Note: Necessità di intervento generale di riqualificazione della copertura a causa delle evidenti infiltrazioni (attualmente ferme grazie a un intervento puntuale)

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	
<i>Stato impianto</i>	
<i>Potenza nominale</i>	

<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: Autorimessa [C6] di cui al corpo B

Trattasi di autorimessa doppia della superficie netta di mq. 40,19 (**VEDASI ALLEGATO 11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e ALLEGATO 17 - RILIEVO**)

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1998/2005

L'unità immobiliare si trova in via Cortenuova n.8/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono/discreto

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di autorimessa doppia con una superficie netta di 40,19 mq.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: ottime
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. e tamponamenti in mattoni condizioni: buone Note: Struttura in ca a sostegno della copertura in legno (tamponamenti in mattoncini)
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	protezione: inesistente condizioni: sufficienti Note: Portone sezionale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gres condizioni: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1998/2001
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	
<i>Stato impianto</i>	
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: Autorimessa [C6] di cui al corpo C

Trattasi di autorimessa doppia della superficie netta di mq. 40,19 (VEDASI ALLEGATO 12 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e ALLEGATO 17 - RILIEVO)

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1998/2001

L'unità immobiliare si trova in via Cortenuova n.8/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di autorimessa doppia con una superficie netta di 40,19 mq.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. e tamponamenti in mattoni condizioni: buone Note: Struttura in ca a sostegno della copertura in legno (tamponamenti in mattoncini)
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	protezione: inesistente condizioni: sufficienti Note: Portone sezionale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998/2001
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo D

Trattasi di appartamento in villa distribuito su n.3 piani di cui uno interrato, attualmente occupato da Magli Carlo con la moglie e la figlia (**VEDASI ALLEGATO 13 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e ALLEGATO 17 - RILIEVO**)

Le superficie nette sono le seguenti:

Piano Interrato

- a) locale sgombero mq. 19,00
- b) deposito/taverna mq. 39,38
- c) bagno mq. 5,90
- d) lavanderia mq. 18,65
- e) cantina mq. 28,95

Piano Terra

- a) cucina mq. 18,72
- b) ingresso con soggiorno mq. 35,39
- c) disimpegno mq. 4,62
- d) bagno mq. 5,74
- e) salotto mq. 18,61
- f) porticato mq. 53,29
- g) locale caldaia mq. 2,32

Piano Primo

- a) camera matrimoniale mq. 15,68
- b) cabina armadio mq. 5,25
- c) terrazzo mq. 2,29
- d) bagno mq. 2,59
- e) camera mq. 11,41
- f) camera mq. 10,82
- g) bagno mq. 7,46
- h) disimpegno/corridoio mq. 9,19
- i) terrazzo chiuso e coperto mq. 21,05 (non separato dal sub. 704)

Superficie complessiva di circa mq **414,79**

E' posto al piano: interrato/terra/primo

L'edificio è stato costruito nel: 1998/2001

L'unità immobiliare si trova in via Cortenuova n.8/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento su 3 livelli in ottimo stato di conservazione per una superficie totale calpestabile di mq. 279,08 così suddivisa

piano interrato mq. 111,88

piano terra mq. 83,08 (escluso porticato)

piano primo mq. 85,74

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno

	condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Struttura in ca con tamponamento in laterizio e rivestimento in mattoncini pieni
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Serramenti in legno e doppi vetri (vedasi documentazione fotografica)
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: vedasi documentazione fotografica
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gres condizioni: ottime Note: Piano terra e interrato con piastrelle di grés
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet di diverse essenze condizioni: buone Note: Reparto notte al piano primo con parquet (vedasi documentazione fotografica)
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1998/2001
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	radiatori
<i>Stato impianto</i>	
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1998/2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo E

Trattasi di appartamento in villa distribuito su n.3 piani di cui uno interrato (**VEDASI ALLEGATO 14 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e ALLEGATO 17 - RILIEVO**)

Le superficie nette sono le seguenti:

Piano Interrato

- a) locale sgombero mq. 18,86
- b) deposito/taverna mq. 39,96
- c) bagno mq. 5,86
- d) lavanderia mq. 18,69
- e) cantina mq. 28,95

Piano Terra

- a) cucina mq. 19,20
- b) ingresso con soggiorno mq. 35,83
- c) disimpegno mq. 4,62
- d) bagno mq. 5,55
- e) salotto mq. 18,50
- f) porticato mq. 53,29
- g) locale caldaia mq. 2,34

Piano Primo

- a) camera matrimoniale mq. 15,64
- b) cabina armadio mq. 8,31
- c) terrazzo mq. 2,32
- d) bagno mq. 7,51
- e) camera mq. 11,43
- f) camera mq. 10,83
- g) disimpegno/corridoio mq. 9,25
- i) terrazzo chiuso e coperto mq. 21,05 (non separato dal sub. 703)

Superficie complessiva di circa mq **414,77**

E' posto al piano: interrato/terra/primo

L'edificio è stato costruito nel: 1998/2005

L'unità immobiliare si trova in via Cortenuova n.8/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento su 3 livelli in ottimo stato di conservazione per una superficie totale calpestabile di mq. 279,08 così suddivisa

piano interrato mq. 112,32

piano terra mq. 83,08 (escluso porticato)

piano primo mq. 83,70

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde

	materiale: legno condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Struttura in ca con tamponamento in laterizio e rivestimento in mattoncini pieni
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Serramenti in legno e doppi vetri (vedasi documentazione fotografica)
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: vedasi documentazione fotografica
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gres condizioni: ottime Note: Piano terra e interrato con piastrelle di grés
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet di diverse essenze condizioni: buone Note: Reparto notte al piano primo con parquet (vedasi documentazione fotografica)
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998/2005
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	radiatori
<i>Stato impianto</i>	
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998/2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: terreni agricoli di cui al corpo F

Trattasi di n.3 terreni agricoli fra loro confinanti.

La superficie catastale del mappale 9196 è pari a mq. 6005; la superficie catastale del mappale 9198 è pari a mq. 230 (trattasi di porzione di fosso sdemanializzato venduto dal Comune di Martinengo all'esecutato); la superficie catastale del mappale 9200 è pari a mq. 7600 per una superficie totale di mq. 13.835.

Si segnala che il mappale 9196 è in parte occupato da un prefabbricato ad uso deposito (da demolire) e che porzione dei mappali in lato nord sono delimitati da blocchi di calcestruzzo removibili (**VEDASI ALLEGATO 28 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATO 29 RILIEVO MAPPALI 91969-9198-9200 CON FABBRICATO DA DEMOLIRE**). Il fabbricato costruito sul mappale 9196 è stato realizzato con il Permesso di Costruire n.66/2013 (**VEDASI ALLEGATO 22**) ma per lo stesso non è mai stata presentata la fine lavori nè l'accatastamento nè di conseguenza l'agibilità.

Poichè tale Permesso di Costruire è stato rilasciato sulla base di diverse deroghe anche igienico-sanitarie (che potrebbero essere non più valide) allo stato attuale non è possibile determinarne la condonabilità e pertanto non ne viene considerato il valore ma solo i costi di demolizione.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso in base alle norme del vigente PGT si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Martinengo del dicembre 2022

Superficie complessiva di circa mq **13.835,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia via Cortenuova n.8/A

Tessitura prevalente seminativo irriguo arborato

Colture erbacee frumento

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	
Potenza nominale	
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A****Numero pratica: 16/98 (VEDASI ALLEGATO 47)**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI STALLA, OFFICINA, FIENILE, SILOS PER FORAGGI E SILOS PER LIQUAMI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/09/1997 al n. di prot. 8683

Rilascio in data 30/04/1998 al n. di prot. 8683

Non risulta agli atti del comune di Martinengo alcuna richiesta di agibilità.

NOTE: Ai fini della edificazione è stato stipulato apposito atto d'obbligo unilaterale per attività agricola in data 17.03.1998 Notaio Dott. OMISSIS Rep. 68962 racc. 15872 successivamente rettificato con atto in data 17.11.2008 Notaio Dott. OMISSIS Rep. 52366/9975 (vedasi fra gli allegati il relative atto in particolare la voce Sezione D Ulteriori Informazioni) **(VEDANSI FORMALITA' ALLEGATO 45)****N.B. In adiacenza al fabbricato agricolo sopracitato (sul sub.701 beni comuni non censibili e in parte sul mappale 9196) è stato realizzato un fabbricato con strutture prefabbricate in difformità dalla pratica edilizia 66/2013 e dalla pratica edilizia 35/2011 qui sottocitate****Numero pratica: 66/2013 (VEDASI ALLEGATO 22).**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N.66/2013 - ORMAI DECADUTO -

Per lavori: AMPLIAMENTO FIENILE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/2013 al n. di prot. 10578

Rilascio in data 05/06/2013 al n. di prot. 8683

NOTE: NON E' MAI STATA PRESENTATA RICHIESTA DI AGIBILITA' (per l'immobile non è stata presentata la fine lavori nè l'accatastamento)

NOTE: Il Permesso di Costruire n.66/2013 - ormai decaduto - concedeva a seguito di varie deroghe la realizzazione dell'ampliamento del fienile esistente in variante al PDC 35/2011. Allo stato attuale - tenuto anche conto della maggior altezza (631 cm autorizzati contro 680 cm realizzati) e della diversa posizione non è possibile verificare con certezza la validità delle varie deroghe concesse e pertanto si ritiene il prefabbricato realizzato sul mappale 9058 sub. 701 (e in parte sul mappale 9196) non sanabile

Numero pratica: 35/2011 (VEDASI ALLEGATO 43)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE FIENILE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/03/2011 al n. di prot. 5686

Rilascio in data 11/06/2011 al n. di prot. 11579

NOTE: NON E' MAI STATA PRESENTATA RICHIESTA DI AGIBILITA': vale inoltre quanto sopraindicato per la pratica 66/2013.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Autorimessa [C6] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A****Numero pratica: 15/98 (VEDASI ALLEGATO 46)**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA in data 30.04.1998 e variante in data 05.03.2001

Per lavori: REALIZZAZIONE DI CASA BIFAMIGLIARE A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/08/1995 al n. di prot. 6766

Rilascio in data 30/04/1998 al n. di prot. 6766

Non risulta agli atti del comune di Martinengo alcuna richiesta di agibilità.

NOTE: Ai fini della edificazione è stato stipulato apposito atto d'obbligo unilaterale per attività agricola in data 17.03.1998 Notaio Dott. OMISSIS Rep. 68962 racc. 15872 e ulteriore apposito atto (per la variante) trascritto a Bergamo in data 27.01.2001 ai nn. 3584/2669 e un ultimo ulteriore atto d'obbligo unilaterale per attività agricola in data 17.11.2008 Notaio Dott. OMISSIS Rep. 52366/9975 (vedasi il relativo atto del 2008 fra gli allegati in particolare la voce Sezione D Ulteriori Informazioni) **(VEDANSI FORMALITA' ALLEGATO 45)**

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Autorimessa [C6] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Numero pratica: 15/98 (VEDASI ALLEGATO 46)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA in data 30.04.1998 e variante in data 05.03.2001

Per lavori: REALIZZAZIONE DI CASA BIFAMIGLIARE A SERVIZI ODELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/08/1995 al n. di prot. 6766

Rilascio in data 30/04/1998 al n. di prot. 6766

Non risulta agli atti del comune di Martinengo alcuna richiesta di agibilità.

NOTE: Ai fini della edificazione è stato stipulato apposito atto d'obbligo unilaterale per attività agricola in data 17.03.1998 Notaio Dott. OMISSIS Rep. 68962 racc. 15872 e ulteriore apposito atto (per la variante) trascritto a Bergamo in data 27.01.2001 ai nn. 3584/2669 e un ultimo ulteriore atto d'obbligo unilaterale per attività agricola in data 17.11.2008 Notaio Dott. OMISSIS Rep. 52366/9975 (vedasi il relativo atto del 2008 fra gli allegati in particolare la voce Sezione D Ulteriori Informazioni) **(VEDANSI FORMALITA' ALLEGATO 45)**

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Numero pratica: 15/98 (VEDASI ALLEGATO 46)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA in data 30.04.1998 e variante in data 05.03.2001

Per lavori: REALIZZAZIONE DI CASA BIFAMIGLIARE A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/08/1995 al n. di prot. 6766

Rilascio in data 30/04/1998 al n. di prot. 6766

Si precisa che in data 13.08.2005 prot. 13642 è stata presentata richiesta di agibilità per il presente Corpo "D" e l'annessa autorimessa (sub.705) presentando il collaudo statico con dichiarazioni di conformità degli impianti non complete: non risulta agli atti del comune di Martinengo alcuna richiesta di integrazione da parte dell'ufficio tecnico né il certificato di agibilità (peraltro non rilasciabile in quanto l'edificio risulta spostato rispetto a quanto autorizzato).

NOTE: Ai fini della edificazione è stato stipulato apposito atto d'obbligo unilaterale per attività agricola in data 17.03.1998 Notaio Dott. OMISSIS Rep. 68962 racc. 15872 e ulteriore apposito atto d'obbligo unilaterale per attività agricola in data 17.11.2008 Notaio Dott. OMISSIS Rep. 52366/9975 **(VEDANSI FORMALITA' ALLEGATI 45)**

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Numero pratica: 15/98 (VEDASI ALLEGATO 46)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA in data 30.04.1998 e variante in data 05.03.2001

Per lavori: REALIZZAZIONE DI CASA BIFAMIGLIARE A SERVIZI ODELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/08/1995 al n. di prot. 6766

Rilascio in data 30/04/1998 al n. di prot. 6766

Non risulta agli atti del comune di Martinengo alcuna richiesta di agibilità.

NOTE: Ai fini della edificazione è stato stipulato apposito atto d'obbligo unilaterale per attività agricola in data

17.03.1998 Notaio Dott. OMISSIS Rep. 68962 racc. 15872 e ulteriore apposito atto d'obbligo unilaterale per attività agricola in data 17.11.2008 Notaio Dott. OMISSIS Rep. 52366/9975 (VEDANSI FORMALITA' ALLEGATO 45)

Dati precedenti relativi ai corpi: E

TERRENI AGRICOLI siti in **Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A**

N.B. Su porzione del mappale 9196 è stato realizzato un fabbricato con strutture prefabricate e sui mappali 9198 e 9200 sono stati installati blocchi di calcestruzzo: i riferimenti per la costruzione delle sopraccitate strutture (da demolire/rimuovere) sono la pratica edilizia 66/2013 e la pratica edilizia 35/2011)

Numero pratica: 66/2013 (VEDASI ALLEGATO 22).

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Note tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N.66/2013 - ORMAI DECADUTO -

Per lavori: AMPLIAMENTO FIENILE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/2013 al n. di prot. 10578

Rilascio in data 05/06/2013 al n. di prot. 8683

NOTE: NON E' MAI STATA PRESENTATA RICHIESTA DI AGIBILITA' (per l'immobile non è stata presentata la fine lavori nè l'accatastamento)

NOTE: Il Permesso di Costruire n.66/2013 - ormai decaduto - concedeva a seguito di varie deroghe la realizzazione dell'ampliamento del fienile esistente in variante al PDC 35/2011. Allo stato attuale non è possibile verificare con certezza la validità delle varie deroghe concesse e pertanto si ritiene il prefabbricato realizzato sul mappale 9196 e i blocchi in calcestruzzo presenti (e removibili) NON sanabile

Numero pratica: 35/2011 (VEDASI ALLEGATO 43)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: COSTRUZIONE FIENILE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/03/2011 al n. di prot. 5686

Rilascio in data 11/06/2011 al n. di prot. 11579

NOTE: NON E' MAI STATA PRESENTATA RICHIESTA DI AGIBILITA': vale inoltre quanto sopraindicato per la pratica 66/2013.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una parte dell'edificio (lato sud) è accatastato come deposito attrezzi mentre nei disegni della Concessione Edilizia Gratuita 16/98 risulta fienile; in lato nord sono stati realizzati n.2 serramenti scorrevoli che la Concessione Edilizia non prevedeva

Dalla misurazione delle distanze dalla recinzione risulta che l'edificio risulta leggermente spostato di circa 1 metro in lato sud ed est rispetto a quanto autorizzato

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica in Comune di Martinengo di regolarizzazione con relative oneri e con aggiornamento catastale e relative spese tecniche del Corpo A</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Identificativo corpo: B.

Autorimessa [C6] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Maggiore altezza rispetto al progetto autorizzato e a quanto indicato nella scheda catastale (in particolare l'altezza interna in corrispondenza delle basculanti è pari a mt 3,00 invece di 2,72 mt e l'altezza sul lato opposto è pari a mt. 3,00 invece di mt. 2,12)

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria e atto di asservimento della relativa superficie agricola in funzione del maggior aumento di volume

Descrizione delle opere da aggiornare: richiesta di sanatoria per aumento di volume, conseguente aggiornamento della scheda catastale e aggiornamento atto di vincolo in quanto connesso ad attività agricola

N.B. Tutto il complesso residenziale risulta leggermente spostato di circa 1 metro in lato sud e circa 3 metri in lato est rispetto alla recinzione esistente

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica di regolarizzazione presso il Comune con relative oneri e con aggiornamento catastale e atto di vincolo da aggiornare per corpo B</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Identificativo corpo: C.

Autorimessa [C6] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Maggiore altezza rispetto al progetto autorizzato e a quanto indicato nella scheda catastale (in particolare l'altezza interna in corrispondenza delle basculanti è pari a mt 3,00 invece di 2,72 mt e l'altezza sul lato opposto è pari a mt. 3,00 invece di mt. 2,12).

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria e atto di asservimento della relativa superficie agricola in funzione del maggior aumento di volume

Descrizione delle opere da aggiornare: richiesta di sanatoria per aumento di volume, conseguente aggiornamento della scheda catastale e aggiornamento atto di vincolo in quanto connesso ad attività Agricola

N.B. Tutto il complesso residenziale risulta leggermente spostato di circa 1 metro in lato sud e circa 3 metri in lato est rispetto alla recinzione esistente

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica di regolarizzazione presso il Comune con relative oneri e con aggiornamento catastale e atto di vincolo da aggiornare per corpo C</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Identificativo corpo: D.

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al piano primo il terrazzo risulta essere stato chiuso con serramenti e pertanto risulta un aumento di superficie utile e una diminuzione della superficie non residenziale. Al piano interrato il locale cantina risulta non separato dal sub. 704. Si riscontrano inoltre modeste variazioni alle tramezzature e ad alcune aperture nonchè alla scala esterna

N.B. Tutto il complesso residenziale risulta leggermente spostato di circa 1 metro in lato sud e circa 3 metri in lato est rispetto alla recinzione esistente

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica in Comune di Martnengo di regolarizzazione con aggiornamento catastale e atto di vincolo da aggiornare e relative spese tecniche</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Identificativo corpo: E.

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al piano primo il terrazzo risulta essere stato chiuso con serramenti e pertanto risulta un aumento di superficie utile e una diminuzione della superficie non residenziale. Al piano interrato il locale cantina risulta non separato dal sub. 704. Si riscontrano inoltre modeste variazioni alle tramezzature e ad alcune aperture nonchè alla scala esterna

N.B. Tutto il complesso residenziale risulta leggermente spostato di circa 1 metro in lato sud e circa 3 metri in lato est rispetto alla recinzione esistente

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica in Comune di Martengo di regolarizzazione con aggiornamento catastale e atto di vincolo da aggiornare e relative spese tecniche</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Identificativo corpo: F.

Terreni agricoli siti in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul mappale 9196 è presente un prefabbricato di cui non è possibile determinarne la condonabilità e pertanto da demolire

N.B. Su porzione del mappale 9196 è stato realizzato un fabbricato con strutture prefabbricate e sui mappali 9198 e 9200 sono stati installati blocchi di calcestruzzo da demolire/rimuovere in quanto in difformità dalle Concessioni n. 66/2013 e 35/2011.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 43 del 19.08.2012
Ambito:	Ambito agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art.28 - N1 Ambito non insediato caratterizzato da attività agricola (vedasi estratto NTA del PGT) VEDASI ALLEGATO 21
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedasi paragrafo pattuizioni
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Vedasi paragrafo pattuizioni
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si ricorda che per l'edificazione sono stati stipulati a favore del Comune di Martinengo appositi atti di vincolo per attività agricola e pertanto l'acquirente dovrà tenere in debito conto la necessità di fare fronte a tali obblighi
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Densità fondiaria $I_f = 0,03 \text{ mc./mq}$
Rapporto di copertura:	vedasi estratto PGT - art.28 NTA
Altezza massima ammessa:	7,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si segnala che tutti i fabbricati oggetto di pignoramento sono destinati esclusivamente all'attività agricola e pertanto devono essere presenti i relative presupposti nonchè devono essere asservite le relative superfici agricole di pertinenza (fatto salvo un eventuale cambio di destinazione d'uso della zonada richiedere al Comune di Martinengo e – ad avviso dello scrivente CTU - altamente improbabile)

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica ad eccezione del prefabbricato realizzato sul sub. 701 e in parte sul mappale 9196, da demolire.

Identificativo corpo: B.**Autorimessa [C6] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 43 del 19.08.2012
Ambito:	Ambito agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art.28 - N1 Ambito non insediato caratterizzato da attività agricola (vedasi estratto NTA del PGT) VEDASI ALLEGATO 21
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedasi paragrafo pattuizioni
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Vedasi paragrafo pattuizioni
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si ricorda che per l'edificazione sono stati stipulati a favore del Comune di Martinengo appositi atti di vincolo per attività agricola e pertanto l'acquirente dovrà tenere in debito conto la necessità di fare fronte a tali obblighi
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Densità fondiaria If = 0,03 mc./mq
Rapporto di copertura:	vedasi estratto PGT - art.28 NTA
Altezza massima ammessa:	7,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si segnala che tutti i fabbricati oggetto di pignoramento sono destinati esclusivamente all'attività agricola e pertanto devono essere presenti i relative presupposti nonchè devono essere asservite le relative superfici agricole di pertinenza (fatto salvo un eventuale cambio di destinazione d'uso della zonada richiedere al Comune di Martinengo e – ad avviso dello scrivente CTU - altamente improbabile)

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: C.**Autorimessa [C6] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 43 del 19.08.2012
Ambito:	Ambito agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art.28 - N1 Ambito non insediato caratterizzato da attività agricola (vedasi estratto NTA del PGT) VEDASI ALLEGATO 21
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedasi paragrafo pattuizioni
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Vedasi paragrafo pattuizioni
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si ricorda che per l'edificazione sono stati stipulati a favore del Comune di Martinengo appositi atti di vincolo per attività agricola e pertanto l'acquirente dovrà tenere in debito conto la necessità di fare fronte a tali obblighi
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Densità fondiaria If = 0,03 mc./mq
Rapporto di copertura:	vedasi estratto PGT - art.28 NTA

Altezza massima ammessa:	7,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si segnala che tutti i fabbricati oggetto di pignoramento sono destinati esclusivamente all'attività agricola e pertanto devono essere presenti i relative presupposti nonchè devono essere asservite le relative superfici agricole di pertinenza (fatto salvo un eventuale cambio di destinazione d'uso della zonada richiedere al Comune di Martinengo e – ad avviso dello scrivente CTU - altamente improbabile)

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: D.

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 43 del 19.08.2012
Ambito:	Ambito agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art.28 - N1 Ambito non insediato caratterizzato da attività agricola (vedasi estratto NTA del PGT) VEDASI ALLEGATO 21
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedasi paragrafo pattuizioni
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Vedasi paragrafo pattuizioni
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si ricorda che per l'edificazione sono stati stipulati a favore del Comune di Martinengo appositi atti di vincolo per attività agricola e pertanto l'acquirente dovrà tenere in debito conto la necessità di fare fronte a tali obblighi
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Densità fondiaria If = 0,03 mc./mq
Rapporto di copertura:	vedasi estratto PGT - art.28 NTA
Altezza massima ammessa:	7,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si segnala che tutti i fabbricati oggetto di pignoramento sono destinati esclusivamente all'attività agricola e pertanto devono essere presenti i relative presupposti nonchè devono essere asservite le relative superfici agricole di pertinenza (fatto salvo un eventuale cambio di destinazione d'uso della zonada richiedere al Comune di Martinengo e – ad avviso dello scrivente CTU - altamente improbabile)

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: E.

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 43 del 19.08.2012
Ambito:	Ambito agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art.28 - N1 Ambito non insediato caratterizzato da attività agricola (vedasi estratto NTA del PGT) VEDASI ALLEGATO 21
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedasi paragrafo pattuizioni
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Vedasi paragrafo pattuizioni
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI

Se si, quali?	Si ricorda che per l'edificazione sono stati stipulati a favore del Comune di Martinengo appositi atti di vincolo per attività agricola e pertanto l'acquirente dovrà tenere in debito conto la necessità di fare fronte a tali obblighi
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Densità fondiaria $I_f = 0,03 \text{ mc./mq}$
Rapporto di copertura:	vedasi estratto PGT - art.28 NTA
Altezza massima ammessa:	7,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si segnala che tutti i fabbricati oggetto di pignoramento sono destinati esclusivamente all'attività agricola e pertanto devono essere presenti i relative presupposti nonchè devono essere asservite le relative superfici agricole di pertinenza (fatto salvo un eventuale cambio di destinazione d'uso della zonada richiedere al Comune di Martinengo e – ad avviso dello scrivente CTU - altamente improbabile)

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: F.

agricolo sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 43 del 19.08.2012
Ambito:	Ambito agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art.28 - N1 Ambito non insediato caratterizzato da attività agricola (vedasi estratto NTA del PGT) VEDASI ALLEGATO 21
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedasi paragrafo pattuizioni
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Vedasi paragrafo pattuizioni
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si ricorda che per l'edificazione è stato stipulato apposito atto di vincolo per attività agricola
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Densità fondiaria $I_f = 0,03 \text{ mc./mq}$
Rapporto di copertura:	vedasi estratto PGT - art.28 NTA
Altezza massima ammessa:	7,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica dei terreni ma non delle strutture soprarealizzate e da demolire/rimuovere.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si riscontra una posizione diversa rispetto alla recinzione esistente e quindi rispetto a quanto autorizzato e quindi la relativa scheda catastale dovrà essere aggiornata a seguito di sanatoria.

Identificativo corpo: B.

Autorimessa doppia [C6] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si riscontra una maggiore altezza rispetto a quanto autorizzato e quindi la relativa scheda catastale dovrà essere aggiornata a seguito di sanatoria anche in merito alla diversa giacitura rispetto alla recinzione esistente.

Identificativo corpo: C.

Autorimessa doppia [C6] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si riscontra una maggiore altezza rispetto a quanto autorizzato e quindi la relativa scheda catastale dovrà essere aggiornata a seguito di sanatoria anche in merito alla diversa giacitura rispetto alla recinzione esistente.

Identificativo corpo: D.

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si riscontra che il terrazzo aperto è stato chiuso. Al piano interrato la cantina risulta un unico vano con il subalterno 704 (appartamento del figlio Magli Luca). Si riscontrano altresì modeste variazioni interne con spostamenti di aperture e tramezzature nonché una diversa conformazione della scala esterna. Pertanto la relativa scheda catastale dovrà essere aggiornata a seguito della sanatoria anche in merito alla diversa giacitura rispetto alla recinzione esistente.

Identificativo corpo: E.

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, via Cortenuova n.8/A

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si riscontra che il terrazzo aperto è stato chiuso. Al piano interrato la cantina risulta un unico vano con il subalterno 703 (appartamento di Magli Carlo). Si riscontrano altresì modeste variazioni interne con spostamenti di aperture e tramezzature nonché una diversa conformazione della scala esterna. Pertanto la relativa scheda catastale dovrà essere aggiornata a seguito della sanatoria anche in merito alla diversa giacitura rispetto alla recinzione esistente.

Identificativo corpo: F (Terreni).

Si dichiara la conformità catastale (con l'eccezione delle strutture da demolire)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (relativamente ai fabbricati – vedasi anche ALLEGATO 45)

Titolare/Proprietario: Attuale proprietario OMISSIS che ha realizzato con regolari Concessioni Edilizie le strutture agricole (vedasi Concessione Gratuita Edilizia pratica n.16/1998) e la villa bifamigliare con relative autorimesse (vedasi Concessione Gratuita Edilizia n.15/1998 e variante).

I terreni (mappale 88 e mappale 130) su cui sono stati costruiti i sopracitati fabbricati sono pervenuti nel 1995 al sig. OMISSIS mediante atto di permuta con OMISSIS come da atto Notaio OMISSIS Registro Generale 15486 e Registro Particolare 11334 dal 09/05/1995.

Note: Dai mappali 80 e 130 da cui sono derivati i mappali 9058 e 9199

Nota: Con l'edificazione dei fabbricati il sig. OMISSIS ha costituito a favore del Comune di Martinengo Atto d'obbligo unilaterale per il vincolo alla non edificazione di mq. 61.725 derivanti appunto dal rilascio delle concessioni edilizie per la realizzazione di nuova stalla, fienile ed officina, silos per foraggi e silos per liquami, oltre a casa bifamigliare con annesse autorimesse, il tutto a servizio di attività agricola (Atto a rogito di Notaio OMISSIS di Martinengo in data 17.03.1998 ai nn. 68962/15872); in seguito al rilascio della variante è stato stipulato ulteriore atto trascritto a Bergamo in data 27.01.2001 ai nn. 3584/2669)

Titolare/Proprietario: Il sig. OMISSIS ha acquistato dal Comune di Martinengo il mappale 6828 fg.9 assorbito nella particella 9058 relativo a striscia di terreno tra i mappali 88 e 130 (ex fosso irriguo) dal 24/09/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Rosa Guido di Bergamo, in data 24/09/2007, ai nn. 51472/9415.

Note: Oggetto di vendita è la piena proprietà della striscia di terreno (ex fosso irriguo) posta tra i mappali 88 e 130 (questi già di proprietà di OMISSIS) a seguito di sdemanializzazione di cui alla delibera di Consiglio Comunale n.39 del 16.12.2002

Titolare/Proprietario: Costituzione di Atto d'obbligo unilaterale per il vincolo alla non edificazione a favore del Comune di Martinengo e contro OMISSIS . I terreni interessati sono identificati al fg. 9 mappale 88 e mappale 130 dal 17/11/2008 al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio OMISSIS in data 17/11/2008, ai nn. 52399/9975.

Titolare/Proprietario: Costituzione di Atto d'obbligo unilaterale per il vincolo alla non edificazione a favore del Comune di Martinengo e relativo ai terreni fg. 9 mappali 9196-9200-9198-9058-8902-1654 dal 01/03/2016 al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio OMISSIS , in data 01/03/2016, ai nn. 2277/1357.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (relativamente ai terreni – mappali 9196-9198-9200)

Titolare/Proprietario: Attuale proprietario OMISSIS

I mappali 9196 e 9200 sono derivati dagli originari mappali 88 e 130.

I mappali 88 e 130 sono pervenuti nel 1995 al sig. OMISSIS mediante atto di permuta con OMISSIS come da atto Notaio OMISSIS Registro Generale 15486 e Registro Particolare 11334 dal 09/05/1995

Atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS , in data 09/05/1995, ai nn. 74218. **(VEDASI ALLEGATO 31)**

Sui sopracitati mappali vi è Costituzione di Atto d'obbligo unilaterale per il vincolo alla non edificazione di mq. 61.725 (con altri mappali) derivanti dal rilascio delle concessioni edilizie per la realizzazione di nuova stalla, fienile, officina, silos per foraggi e silos per liquami, oltre a a casa bifamigliare con annesse autorimesse, il tutto a servizio di attività agricola In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio OMISSIS in data 17/03/1998, ai nn. 68962/15872.

Relativamente al mappale 9198

Il sig. OMISSIS ha acquistato dal Comune di Martinengo il mappale 6828 fg.9 assorbito nella particella 9058 relativo a striscia di terreno tra i mappali 88 e 130 (ex fosso irriguo) dal 24/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS in data 24/09/2007, ai nn. 51472/9415. **(VEDASI ALLEGATO 32)**

Note: Oggetto di vendita è la piena proprietà della striscia di terreno (ex fosso irriguo) posta tra i mappali 88 e 130 (questi già di proprietà di OMISSIS) a seguito di sdemanializzazione di cui alla delibera di Consiglio Comunale n.39 del 16.12.2002

Vi è altresì Costituzione di Atto d'obbligo unilaterale per il vincolo alla non edificazione a favore del Comune di Martinengo e contro OMISSIS. I terreni interessati sono identificati al f. 9 mappale 88 e mappale 130 dal 17/11/2008. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio OMISSIS in data 17/11/2008, ai nn. 52366/9975 **(VEDASI ALLEGATO 33)** .

Vi è altresì Costituzione di Atto d'obbligo unilaterale per il vincolo alla non edificazione a favore del Comune di Martinengo e relativo ai terreni fg. 9 mappali 9196-9200-9198-9058-8902-1654 dal 01/03/2016 al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 01/03/2016, ai nn. 2277/1357 **(VEDASI ALLEGATO 34)**.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (VEDASI ALLEGATO 45):

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2005 ai nn.

37677/10727; Importo ipoteca: € 2.000.000; Importo capitale: € 1.235.000; Note: L'ipoteca è contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 28/10/2013 ai nn. 7421/6467; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 29/06/2017 ai nn. 3069/1847; Importo ipoteca: € 1.800.000; Importo capitale: € 830.164,17.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Notaio OMISSIS in data 29/06/2017 ai nn. 3069/1847; Importo ipoteca: € 1.800.000; Importo capitale: € 1.040.939,39.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 30.07.2020 REP 4280; ATTO DI PIGNORAMENTO PRESENTATO IN DATA 30.07.2020 DA OMISSIS CON AVVOCATO OMISSIS CONTRO OMISSIS - TRIBUNALE DI BERGAMO REP. 4280.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO IN DATA 12.04.2019 ; IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO IN DATA 12.04.2019 PRESENTATO DA OMISSIS PER UN TOTALE DI 33.000 EURO CONTRO OMISSIS - TRIBUNALE DI BRESCIA REP. 1939/2020 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2005 ai nn. 37677/10727; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1235000; Note: L'ipoteca è contro OMISSIS E OMISSIS

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 28/10/2013 ai nn. 7421/6467; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 29/06/2017 ai nn. 3069/1847; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 830164,17.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Notaio OMISSIS in data 29/06/2017 ai nn. 3069/1847; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1040939.39.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 30.07.2020 REP 4280; ATTO DI PIGNORAMENTO PRESENTATO IN DATA 30.07.2020 DA OMISSIS CON AVVOCATO OMISSIS CONTRO OMISSIS - TRIBUNALE DI BERGAMO REP. 4280.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO IN DATA 12.04.2019 ; IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO IN DATA 12.04.2019 PRESENTATO DA OMISSIS PER UN TOTALE DI 33.000 EURO CONTRO OMISSIS - TRIBUNALE DI BRESCIA REP. 1939/2020 .

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2005 ai nn. 37677/10727; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1235000; Note: L'ipoteca è contro OMISSIS E OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 28/10/2013 ai nn. 7421/6467; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di OMISSIS in data 29/06/2017 ai nn. 3069/1847; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 830164,17.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Notaio OMISSIS in data 29/06/2017 ai nn. 3069/1847; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1040939.39.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 30.07.2020 REP 4280; ATTO DI PIGNORAMENTO PRESENTATO IN DATA 30.07.2020 DA OMISSIS CON AVVOCATO OMISSIS CONTRO OMISSIS - TRIBUNALE DI BERGAMO REP. 4280.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO IN DATA 12.04.2019 ; IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO IN DATA 12.04.2019 PRESENTATO DA OMISSIS PER UN TOTALE DI 33.000 EURO CONTRO OMISSIS - TRIBUNALE DI BRESCIA REP. 1939/2020 .

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2005 ai nn. 37677/10727; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1235000; Note: L'ipoteca è contro OMISSIS E OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 28/10/2013 ai nn. 7421/6467; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 29/06/2017 ai nn. 3069/1847; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 830164,17.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Notaio OMISSIS in data 29/06/2017 ai nn. 3069/1847; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1040939.39.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 30.07.2020 REP 4280; ATTO DI PIGNORAMENTO PRESENTATO IN DATA 30.07.2020 DA OMISSIS CON AVVOCATO OMISSIS CONTRO OMISSIS - TRIBUNALE DI BERGAMO REP. 4280.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO IN DATA 12.04.2019 ; IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO IN DATA 12.04.2019 PRESENTATO DA OMISSIS PER UN TOTALE DI 33.000 EURO CONTRO OMISSIS - TRIBUNALE DI BRESCIA REP. 1939/2020 .

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2005 ai nn. 37677/10727; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1235000; Note: L'ipoteca è contro OMISSIS E OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 28/10/2013 ai nn. 7421/6467; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 29/06/2017 ai nn. 3069/1847; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 830164,17.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Notaio OMISSIS in data 29/06/2017 ai nn. 3069/1847; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1040939.39.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 30.07.2020 REP 4280; ATTO DI PIGNORAMENTO PRESENTATO IN DATA 30.07.2020 DA OMISSIS CON AVVOCATO OMISSIS CONTRO OMISSIS - TRIBUNALE DI BERGAMO REP. 4280.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO IN DATA 12.04.2019 ; IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO IN DATA 12.04.2019 PRESENTATO DA OMISSIS PER UN TOTALE DI 33.000 EURO CONTRO OMISSIS - TRIBUNALE DI BRESCIA REP. 1939/2020 .

Dati precedenti relativi ai corpi: E

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS A rogito di OMISSIS in data 13/12/2005 ai nn. 37677/10727; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1235000; Note: L'ipoteca è contro OMISSIS E OMISSIS

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS A rogito di NOTAIO OMISSIS DI BERGAMO in data 28/10/2013 ai nn. 7421/6467; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 29/06/2017 ai nn. 3069/1847; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 830164,17.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Notaio OMISSIS in data 29/06/2017 ai nn. 3069/1847; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1040939.39.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 30.07.2020 REP 4280; ATTO DI PIGNORAMENTO PRESENTATO IN DATA 30.07.2020 DA OMISSIS CON AVVOCATO OMISSIS CONTRO OMISSIS - TRIBUNALE DI BERGAMO REP. 4280.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO IN DATA 12.04.2019 ; IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO IN DATA 12.04.2019 PRESENTATO DA OMISSIS PER UN TOTALE DI 33.000 EURO CONTRO OMISSIS - TRIBUNALE DI BRESCIA REP. 1939/2020 .

Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da ATTO GIUDIZIARIO IN DATA 03.12.2020 REP 5503

Dati precedenti relativi ai corpi: F

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Non risulta in base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Martinengo che il bene pignorato sia gravato da censo, livelli o uso civico

Identificativo corpo: B

Autorimessa [C6] sito in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Non risulta in base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Martinengo che il bene pignorato sia gravato da censo, livelli o uso civico

Identificativo corpo: C

Autorimessa [C6] sito in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Non risulta in base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Martinengo che il bene pignorato sia gravato da censo, livelli o uso civico

Identificativo corpo: D

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Non risulta in base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Martinengo che il bene pignorato sia gravato da censo, livelli o uso civico

Identificativo corpo: E

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Non risulta in base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Martinengo che il bene pignorato sia gravato da censo, livelli o uso civico

Identificativo corpo: F

Terreni agricoli siti in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Non risulta in base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Martinengo che i terreni agricoli siano gravati da censo, livelli o uso civico

Si ricorda che tutti i fabbricati sono connessi esclusivamente all'attività agricola e che all'uopo sono stati stipulati appositi atti di vincolo a favore del Comune di Martinengo: ne consegue che l'acquirente dovrà provvedere in merito vincolando egli stesso apposite aree in funzione delle volumetrie acquisite - fatta salva la possibilità di una variante ad hoc del Piano di Governo del Territorio.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Non esistono spese di gestione condominiale non trattandosi di condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Martinengo che siano presenti cause di esproprio. Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni (sub. 701)

Identificativo corpo: B

sito in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Non esistono spese di gestione condominiale non trattandosi di condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Martinengo che siano presenti cause di esproprio. Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni (sub. 701)

Identificativo corpo: C

sito in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Non esistono spese di gestione condominiale non trattandosi di condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Identificativo corpo: D

sito in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Non esistono spese di gestione condominiale non trattandosi di condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Martinengo che siano presenti cause di esproprio. Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni (sub. 701)

Identificativo corpo: E

sito in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Non esistono spese di gestione condominiale non trattandosi di condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Martinengo che siano presenti cause di esproprio. Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni (sub. 701)

Identificativo corpo: F

Terreni agricoli siti in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Non esistono spese di gestione condominiale non trattandosi di condominio

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di fabbricato in parte usato come deposito attrezzi e mezzi agricoli e in parte come deposito a servizio dell'attività agricola Di fatto trattasi di n.2 strutture prefabbricate separate da pannelli in cemento armato e con accessi separati. La loro superficie netta è di 377,23 mq cadauno mentre la lorda è pari a 390 mq cadauna per una superficie complessiva lorda di mq. 780,00

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
deposito at-trezzi/fienile	sup lorda di pavimento	780,00	1,00	780,00
		780,00		780,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo semestre 2018 (quelle relative al 1 semestre 2022 non sono disponibili)

Zona: Martinengo

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 500

Viene considerate un valore medio di 400,00 €/mq

Identificativo corpo: B**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di autorimessa doppia (sub.705) adiacente alla porzione di villa bifamigliare sub. 703. La superficie netta è di 40,19 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA DOPPIA	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		40,00		40,00

Valori Listino Prezzi Immobili Camera di Commercio di Bergamo vigente (vedasi ALLEGATO 23)

Valore di 10.000-15.000 euro per autorimessa singola

Trattandosi di autorimessa doppia risalente al 2005 viene dato un valore base di 20.000 euro pari a 500 €/mq.

Identificativo corpo: C**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di autorimessa doppia (sub.706) adiacente alla porzione di villa bifamigliare sub. 704. La superficie netta è di 40,19 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA DOPPIA	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		40,00		40,00

Valori Listino Prezzi Immobili Camera di Commercio di Bergamo vigente (vedasi ALLEGATO 23)

Valore di 10.000-15.000 euro per autorimessa singola

Trattandosi di autorimessa doppia risalente al 2005 viene dato un valore base di 20.000 euro pari a 500 €/mq.

Identificativo corpo: D**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di appartamento in villa distribuito su n.3 piani di cui uno interrato.

Le superficie nette sono le seguenti:

Piano Interrato a) locale sgombero mq. 19,00

b) deposito/taverna mq. 39,38

c) bagno mq. 5,90

d) lavanderia mq. 18,65

e) cantina mq. 28,95

Piano Terra

a) cucina mq. 18,72

b) ingresso con soggiorno mq. 35,39

c) disimpegno mq. 4,62

d) bagno mq. 5,74

e) salotto mq. 18,61

f) porticato mq. 53,29

g) locale caldaia mq. 2,32

Piano Primo

a) camera matrimoniale mq. 15,68

b) cabina armadio mq. 5,25

c) terrazzo mq. 2,29

d) bagno mq. 2,59

e) camera mq. 11,41

f) camera mq. 10,82

g) bagno mq. 7,46

h) disimpegno mq. 9,19

i) terrazzo chiuso e coperto mq. 21,05 (non separato dal sub. 704)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locali al piano interrato esclusa taverna	sup lorda di pavimento	104,00	0,33	34,32

locali al piano terra	sup lorda di pavimento	109,68	1,00	109,68
locali al piano primo	sup lorda di pavimento	106,31	1,00	106,31
porticato al piano terra	sup lorda di pavimento	53,29	0,33	17,59
terrazzo al piano primo	sup lorda di pavimento	2,13	0,33	0,70
taverna	sup lorda di pavimento	39,38	0,70	27,57
		414,79		296,17

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: primo semestre 2022

Zona: Martinengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento in villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 930

In base ai Valori di Mercato del Listino Prezzi della Provincia di Bergamo il valore per gli appartamenti è ricompreso fra 900 e 1300 euro: nel caso specifico trattandosi di appartamento in villa con finiture ottime viene considerato più adeguato un valore medio di 1.200 €/mq.

Identificativo corpo: E

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di appartamento in villa distribuito su n.3 piani di cui uno interrato.

Le superficie nette sono le seguenti:

Piano Interrato

a) locale sgombero mq. 18,86

b) deposito/taverna mq. 39,38

c) bagno mq. 5,86

d) lavanderia mq. 18,69

e) cantina mq. 28,95

Piano Terra

a) cucina mq. 19,20

b) ingresso con soggiorno mq. 35,83

c) disimpegno mq. 4,62

d) bagno mq. 5,55

- e) salotto mq. 18,50
 f) porticato mq. 53,29
 g) locale caldaia mq. 2,34
 Piano Primo
 a) camera matrimoniale mq. 15,64
 b) cabina armadio mq. 8,31
 c) terrazzo mq. 2,32
 d) bagno mq. 7,59
 e) camera mq. 11,43
 f) camera mq. 10,83
 g) bagno mq. 7,46
 h) disimpegno mq. 9,25
 i) terrazzo chiuso e coperto mq. 21,05 (non separato dal sub. 703)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locali al piano in-terrato esclusa taverna	sup lorda di pavimento	143,36	0,33	47,31
locali al piano terra	sup lorda di pavimento	109,68	1,00	109,68
locali al piano primo	sup lorda di pavimento	106,31	1,00	106,31
porticato al piano terra	sup lorda di pavimento	53,29	0,33	17,59
terrazzo al piano primo	sup lorda di pavimento	2,13	0,33	0,70
		414,77		281,59

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: primo semestre 2022

Zona: Martinengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento in villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 930

In base ai Valori di Mercato del Listino Prezzi della Provincia di Bergamo il valore per gli appartamenti è compreso fra 900 e 1300 euro: nel caso specifico trattandosi di appartamento in villa con finiture ottime viene considerato più adeguato un valore medio di 1.200 €/mq.

Identificativo corpo: F

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di n.3 terreni agricoli

Destinazione	Parametro	Sup catastale	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno agricolo mappale 9196	sup catastale	6.005,00	1,00	6.005,00
terreno agricolo mappale 9198	sup catastale	230,00	1,00	230,00
terreno agricolo mappale 9200	sup catastale	7.600,00	1,00	7.600,00
		13.835,00 MQ		13.835,00 MQ

Valori relativi alla Agenzia del territorio (non presenti)

La stima viene effettuata sulla Tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Bergamo – Regione Agraria 10 subzona 1 – vedasi ALLEGATO 41)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di fabbricati costruiti da imprenditore agricolo a servizio della sua attività agricola che si svolge anche sui terreni immediatamente adiacenti per cui NON è prevista alcuna divisione.

Tutti i beni fanno parte di un UNICO LOTTO.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpi: A e F

Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A e terreni agricoli (mappali 9196-9198-9200)

Altro Esiste contratto di affitto (vedasi **ALLEGATO 19**) fra OMISSIS e la società OMISSIS (con sede a OMISSIS) rappresentata da OMISSIS, con durata dal 10.10.2019 al 10.11.2034 rinnovato tacitamente; il contratto di locazione è stato stipulato in data 23/10/2019 per l'importo di euro 4.000,00 annuale da pagarsi con cadenza semestrale Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo il 26/11/2019 ma non trascritto così come meglio specificato dal Custode Giudiziario

Tipologia contratto: 15 anni e 1 mese, scadenza 10/11/2034

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento: Si

Opponibilità ai terzi: SI

Congruità del contratto

Precisazioni in merito ai terreni e al fabbricato agricolo

I 3 mappali (9196-9198-9200) hanno una superficie complessiva pari a 13.835 mq e quindi pari a circa 21 pertiche arrotondate in quanto la pertica bergamasca è pari a 662,31 mq. Il mappale 9196 è composto per 3147 mq da prato irriguo e per 2858 mq da seminativo irriguo; il mappale 9198 è composto per 21 mq da reliquato senza alcun valore e per 209 mq. da seminativo irriguo; il mappale 9200 è composto da 7600 mq di seminativo irriguo.

Ne consegue che complessivamente la superficie a **prato irriguo** è di 3147 mq (pari a 4,75 pertiche).

Ne consegue che complessivamente la superficie a **seminativo irriguo** è pari a prato irriguo è di 10.667 mq (pari a 16,10 pertiche)

Considerando il valore medio per il prato (similare a prato irriguo) di cui al Listino Case e Terreni (VEDASI ALLEGATO 42) edito da Eco di Bergamo si ha un canone d'affitto annuo pari a 35 € * 4,75 pertiche = 166,25 € annui; considerando il valore medio per il seminativo irriguo di cui al sopracitato listino si ha un canone d'affitto annuo pari a 62 € * 16,10 pertiche = 998,20 € annui e pertanto si può affermare che il canone d'affitto per i soli terreni è pari ad arrotondati 1.200 euro.

Per quanto concerne l'affitto del fabbricato rurale si segnala che non esiste un parametro di riferimento in quanto i listini prezzi fanno riferimento ai capannoni industriali che mediamente danno un valore di 25/30 €/mq all'anno per mq e quindi nel caso specifico sarebbero 19.500/23.400 euro annui.

Nel caso specifico NON si tratta di un'attività industriale ma di deposito attrezzi e di fienile a servizio di un'attività agricola e pertanto la cifra di 2.800 euro annui può essere considerata bassa ma tutto sommato congrua tenuto altresì conto delle oggettive difficoltà attuali del settore agricolo aggravate dai notevoli costi dei carburanti.

In sintesi lo scrivente CTU – tenuto conto anche dell'assenza di parametri di riferimento per il capannone ad uso agricolo - ritiene congruo il canone del contratto d'affitto pari a 4.000 euro annui

Identificativo corpo: B-C-D-E

N.2 autorimesse e n.2 villette sito in Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Altro Esiste contratto di affitto (vedasi **ALLEGATO 20**) fra OMISSIS e la società OMISSIS (con sede a Bagnatica) rappresentata da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 23/10/2019 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza semestrale

Registrato a Agenzia Entrate di Bergamo il 26/11/2019 ai nn.19112610221939250 ma non trascritto così come meglio specificato dal Custode Giudiziario

Tipologia contratto: 15 anni e 1 mese, scadenza 10/11/2034

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento:SI

Opponibilità ai terzi: SI

Congruità del contratto

Precisazioni

Il Listino Prezzi degli Immobili di Bergamo attuale (VEDASI ALLEGATO 23) al fine della locazione indica per un quadrilocale vuoto la somma compresa fra 350 e 450 euro al mese e per un'autorimessa la somma complessiva fra 500 e 600 euro annuali e quindi mediamente circa 450/500 euro al mese

Nel caso di specie trattandosi di DUE VILLE su tre piani e autorimesse doppie quindi quanto meno il canone corretto_dovrebbe essere di 1.000 euro al mese.

Considerando però che si tratta di ville in contesto agricolo e con chiari problemi di odori e rumori nonché di una zona isolata ma senza una particolare valenza paesaggistica si può ritenere corretto un abbattimento pari al 30% e quindi la cifra del canone corretto ad avviso dello scrivente CTU è di 700 euro mensili invece dei 500 euro mensili indicati a contratto.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica basata sulla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (zone similari) e sul listino degli Immobili della Provincia di Bergamo (vedasi ALLEGATO 23) e Tabella Valori Agricoli Medi (vedasi ALLEGATO 41)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Martinengo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI 2021 Bergamo e Provincia - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Si considera un valore medio di 400 €/mq per le strutture prefabbricate ad uso agricolo

Si considera un valore medio di 1200 €/mq per la parte residenziale (trattandosi di villa e non appartamento)

Si considera un valore medio di 500 €/mq. per autorimessa doppia;

Per i terreni si considera un valore di € 8,75 al mq per terreni a prato e un valore di 10,25 € al mq per seminativo irriguo.

12.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati per attività agricole [D10]

Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 280.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito at-trezzi/fienile	780,00	€ 400,00	€ 312.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo A			€ 312.000,00
vetustà detrazione del 10.00%			€ -31.200,00
Valore corpo			€ 280.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 280.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 280.800,00

B. Autorimessa [C6]

Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa doppia	40,00	€ 500,00	€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo B			€ 20.000,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

C. Autorimessa [C6]

Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA DOPPIA	40,00	€ 500,00	€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo C			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

D. Abitazione in villini [A7]**Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 355.404,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali al piano interrato esclusa taverna	34,32	€ 1.200,00	€ 41.184,00
locali al piano terra	109,68	€ 1.200,00	€ 131.616,00
locali al piano primo	106,31	€ 1.200,00	€ 127.572,00
porticato al piano terra	17,59	€ 1.200,00	€ 21.108,00
terrazzo al piano primo	0,70	€ 1.200,00	€ 840,00
taverna	27,57	€ 1.200,00	€ 33.084,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo D			€ 355.404,00
Valore corpo			€ 355.404,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 355.404,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 355.404,00

E. Abitazione in villini [A7]**Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 337.908,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali al piano interrato esclusa taverna	47,31	€ 1.200,00	€ 56.772,00
locali al piano terra	109,68	€ 1.200,00	€ 131.616,00
locali al piano primo	106,31	€ 1.200,00	€ 127.572,00
porticato al piano terra	17,59	€ 1.200,00	€ 21.108,00
terrazzo al piano primo	0,70	€ 1.200,00	€ 840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo E			€ 337.908,00
Valore corpo			€ 337.908,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 337.908,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 337.908,00

F. Terreni agricoli**Martinengo (BG), via Cortenuova n.8/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.456,25,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo mappale 9196	6.005,00 mq	€ 8,75/mq	€ 52.543,75
terreno agricolo mappale 9198	230,00 mq	€ 8,75/mq	€ 2.012,50
terreno agricolo mappale 9200	7.600,00 mq	€ 10,25/mq	€ 77.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo F (3 terreni agricoli)	€ 132.456,25
Valore corpo	€ 132.456,25
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 132.456,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 132.456,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	780,00	€ 280.800,00	€ 280.800,00
B	Autorimessa [C6]	40,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
C	Autorimessa [C6]	40,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
D	Abitazione in villini [A7]	296,17	€ 355.404,00	€ 355.404,00
E	Abitazione in villini [A7]	281,59	€ 337.908,00	€ 337.908,00
F	Terreni agricoli	13.835,00	€ 132.456,25	€ 132.456,25

Totale complessivo senza detrazioni e correzioni della stima 1.146.568,25 €

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale; costi di sanatoria comunali e aggiornamento atto di obbligo unilaterale per maggiore volume autorimesse

Sanatoria sub. 702 € 5.000,00

Sanatoria sub. 703 € 5.000,00

Sanatoria sub 704 € 5.000,00

Sanatoria sub 705 € 5.000,00

Sanatoria sub. 706 € 5.000,00

Costi demolizione fabbricato abusivo (in parte su mappale 9058 sub. 701 e in parte su mappale 9196) e rimozione blocchi di cls sui mappali 9198 e 9200 € 67.000,00

Costo formazione muro divisorio fra le due villette al piano interrato € 2.300,00

Valore di stima incluse le detrazioni: € 1.052.268,25

Valore intero medio ponderale € 1.052.268,25

Valore diritto e quota

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile ARROTONDATO al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, incluse le parti comuni :

€ 1.052.000,00

Allegati

Gli allegati alla perizia sono:

ALLEGATO 01 - SCHEDA CATASTALE MAPP 9058 SUB. 702
ALLEGATO 02 - SCHEDA CATASTALE MAPP 9058 SUB. 705
ALLEGATO 03 - SCHEDA CATASTALE MAPP 9058 SUB. 706
ALLEGATO 04 - SCHEDA CATASTALE MAPP 9058 SUB. 703
ALLEGATO 05 - SCHEDA CATASTALE MAPP 9058 SUB. 704
ALLEGATO 06 - ELABORATO PLANIMETRICO
ALLEGATO 07 - VISURA CATASTALE PROPRIETA' MAGLI CARLO
ALLEGATO 08 - ESTRATTO DI MATRIMONIO CON REGIME DI SEPARAZIONE
ALLEGATO 09 - DOC FOTO FABBRICATO AGRICOLO SUB 702
ALLEGATO 10 - DOC FOTO PREFABBRICATO ADIACENTE SUB.702
ALLEGATO 11 - DOC FOTO AUTORIMESSA SUB. 705
ALLEGATO 12 - DOC FOTO AUTORIMESSA SUB. 706
ALLEGATO 13 - DOC FOTO META' VILLA BIFAMIGLIARE SUB. 703
ALLEGATO 14 - DOC FOTO META' VILLA BIFAMIGLIARE SUB.704
ALLEGATO 15 - RILIEVO FABBRICATO AGRICOLO SUB.702
ALLEGATO 16 - PLANIMETRIA PREFABBRICATO ADIACENTE SUB.702
ALLEGATO 17 - RILIEVO VILLA BIFAMIGLIARE CON AUTORIMESSE
ALLEGATO 18 - ESTRATTO ANAGRAFE STATO CIVILE MAGLI CARLO
ALLEGATO 19 - CONTRATTO LOCAZIONE FABBRICATO AGRICOLO
ALLEGATO 20 - CONTRATTO LOCAZIONE VILLA BIFAMIGLIARE E AUTORIMESSE
ALLEGATO 21 - ESTRATTO NTA DEL PGT (ART.28 - ZONE AGRICOLE)
ALLEGATO 22 - PERMESSO DI COSTRUIRE N.66/2013
ALLEGATO 23 - LISTINO IMMOBILI PROVINCIA DI BERGAMO
ALLEGATO 24 - ESTRATTO DI MAPPA TERRENI 9196-9198-9200
ALLEGATO 25 - VISURA STORICA MAPPAL 9196
ALLEGATO 26 - VISURA STORICA MAPPAL 9198
ALLEGATO 27 - VISURA STORICA MAPPAL 9200
ALLEGATO 28 - FOTO MAPPALI 9196-9198-9200
ALLEGATO 29 - RILIEVO MAPPALI 9196-9198-9200
ALLEGATO 30 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO 31 - ATTO ACQUISTO MAPPALI 88 E 130
ALLEGATO 32 - ATTO ACQUISTO EX FOSSO DA COMUNE DI MARTINENGO
ALLEGATO 33 - ATTO DI VINCOLO AREE DEL 2008
ALLEGATO 34 - ATTO VINCOLO A FAVORE DITTA SAPORI DELL'ORTO
ALLEGATO 35 - IPOTECA A FAVORE BANCA DI GHISALBA
ALLEGATO 36 - IPOTECA AFAVORE BANCA DELL'OGGIO
ALLEGATO 37 - IPOTECA REP 29355
ALLEGATO 38 - IPOTECA REP 29356
ALLEGATO 39 - PIGNORAMENTO COMAZOO
ALLEGATO 40 - PIGNORAMENTO SIG. GATTI
ALLEGATO 41 - TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI
ALLEGATO 42 - TABELLA CANONI AFFITTO TERRENI AGRICOLI
ALLEGATO 43 - PERMESSO DI COSTRUIRE N.35/2011
ALLEGATO 44 - CERTIFICATO ANAGRAFE MAGLI LUCA
ALLEGATO 45 - FORMALITA' - ISPEZIONI IPOTECARIE
ALLEGATO 46 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 15/1998 E VARIANTE
ALLEGATO 47 - CONCESSIONE EDILIZIA N.16/1998
PLANIMETRIE E FOTO FORMATO ZIP
SUCCINTA
PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI
CHECK LIST
FOGLIO RIASSUNTIVO DATI CATASTALI IN FORMATO RTF

17-01-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alfredo Roncalli