

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 600/2019

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Bellini  
**Codice fiscale:** BLLMRC72C15B393V  
**Studio in:** Via Paganelli 9 - 24069 Trescore Balneario  
**Telefono:** 0354258499  
**Fax:** 0354258499  
**Email:** marco.bellini@live.it  
**Pec:** marco.bellini@archiworldpec.it

Beni in **Castelli Calepio (BG)**  
Località/Frazione **Quintano**  
Via G. B. Moroni n. 11

## INDICE

### Lotto: 001 - Area a destinazione commerciale

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: A.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo:.....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: A.....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita .....	17

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-04-2021 alle 10:50  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Creditore Intervenuto:** POST S.R.L. - OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Bellini  
**Data nomina:** 03-03-2020  
**Data giuramento:** 09-03-2020  
**Data sopralluogo:** 07-10-2020

**Cronologia operazioni peritali:** Richieste di accesso agli atti ufficio tecnico di Castelli Calepio il 30.09.2020 Sopralluogo all'immobile oggetto di procedura in data 07.10.2020 Accesso agli uffici del Comune di Castelli Calepio il 07.10.2020 Ultimo accesso conservatoria e catasto per visure: 11.03.2021; Accesso al Comune di Comune di Castelli Calepio per chiarimenti sulle pratiche edilizie il 03.02.2021; Istanza di copia atti notarili al notaio Sergio Ambrosetti di Palazzolo sull'Oglio in data 30.09.2020; Istanza per l'accesso alle aree sequestrate dalla Procura di Brescia in data 19.02.2021; Istanza per correzione dati catastali, inserimento tipi mappale e di frazionamento pregressi Prot. 45371 del 22.02.21; Rilievo celerimetrico del compendio pignorato: 04.12.2021; Notifica tipo di frazionamento al Comune di Castelli Calepio: 20.12.2021; Deposito partica PREGEO per aggiornamento catasto terreni: 22.12.2021; Deposito pratica DOCFA per aggiornamento catasto urbano: 29.12.2021 (approvazione AdE: 30.12.2021).

Beni in **Castelli Calepio (BG)**  
Località/Frazione **Quintano**  
Via G. B. Moroni n. 11

## **Lotto: 001 - Area a destinazione commerciale**

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

**Identificativo corpo: A.**

**industriale sito in frazione: Quintano, Via G. B. Moroni n. 11**

Note: Terreno ex industriale con piano attuativo vigente per la realizzazione di un centro commerciale

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS S.R.L. con sede in Palazzolo sull'Oglio, codice fiscale OMISSIS, foglio TA/10, particella 6529, subalterno 706, area urbana (ex sub. 701, modificato a seguito di variazione effettuata dal CTU), scheda catastale registrata in banca dati (elaborato planimetrico), indirizzo Via GB MORONI, 11, comune Castelli Calepio, categoria F/1 (area urbana), consistenza 47861 mq

Derivante da: Visura banca dati catastale;

Da nord, in senso orario: particelle 6536, 3406, 3397, 3068, 3069, 1561, strada, 1855, 2054, 6673, 1548, 9673, 1548, 6530.

Note: Sezione Urbana TA; partita n. 1001590; Il mappale 6529/701 è graffato con i mappali 6531, 6534, 6535 Il fabbricato urbano risulta demolito; la banca dati catastale non risulta aggiornata. Vedasi note sulla conformità catastale a seguire.

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

Nell'atto di pignoramento il bene risultava individuato al sub. 701 (fabbricato artigianale); a seguito degli aggiornamenti effettuati dal perito stimatore ha assunto il nuovo sub. 706 (area urbana).

*Note generali: Le variazioni catastali si sono rese necessarie in quanto la situazione di fatto non corrispondeva con la documentazione presente nella banca dati catastale, sia per quanto riguarda il catasto terreni che per quanto riguarda il catasto urbano; il sub. 701 pignorato dal precedente era infatti costituito catastalmente da un vasto fabbricato industriale che in realtà, a seguito di trasformazioni urbanistiche e parziali operazioni di bonifica, risulta oggi completamente demolito. Inoltre il compendio presentava una situazione catastale pregressa e stratificata con notevoli errori ed incongruenze, anche a causa di molteplici pratiche depositate all'ex U.T.E. rimaste inevase. Il CTU ha quindi provveduto ad aggiornare la documentazione catastale tramite allineamento di tipi pregressi, la redazione di tipo di frazionamento dei terreni per allineamento tra NCT e planimetrie presenti al catasto urbano, Tipo mappale per demolizione di tutti fabbricati e fusione in unica area urbana, redazione di elaborato planimetrico al NCEU per rappresentazione della stessa area con categoria F/1. Le variazioni hanno riguardato unicamente l'originaria particella oggetto del pignoramento (mapp. 6529 sub. 701).*

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Vasta area a destinazione commerciale in comune amministrativo di Castelli Calepio, frazione Quintano. Il sito si trova in zona periferica, sul confine con il comune di Palazzolo sull'Oglio e quindi sul confine tra la provincia di Bergamo e quella di Brescia. Dal punto viabilistico è ben servito ed affaccia sull'asse viabilistico che collega il centro di Palazzolo sull'Oglio con i centri e servizi circostanti, quali la viabilità extraurbana, i caselli autostradali ecc.. Il contesto circostante è principalmente agricolo ad ovest e sud, con presenza di

aree produttive nelle immediate vicinanze a nord e ad est. A poche centinaia di metri, a monte dell'asse ferroviario Bergamo-Brescia, si trova l'area residenziale del quartiere Quintano.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico scorrevole

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

**Servizi offerti dalla zona:** Vicinanza autostrada A4 - casello di Ponte Oglio e (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Palazzolo sull'Oglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Oglio.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto di Orio al Serio 22 Km, Stazioni ferroviarie di Grumello del Monte e Palaz 4 km da entrambe, Casello autostradale di Ponte Oglio A4 MI-V 2,5 km, Collegamenti autolinee extraurbane 450 metri

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **industriale** di cui al corpo **A**

Trattasi di aree edificabili con Piano attuativo e convenzione urbanistica approvati per la realizzazione di un centro commerciale (grande struttura di vendita). L'area oggetto di pignoramento è di circa 48.000 mq, rispetto ai 75.120 mq di area complessiva disponibile per l'insediamento commerciale. Con lettera del 19/01/2018 l'amministrazione comunale ha dichiarato la scadenza del Piano approvato. Avverso tale provvedimento pende ricorso al TAR di Brescia.

Le aree derivano dalla demolizione di edifici industriali (ex fonderie ghisa) e sono in parte state bonificate. Le operazioni di riqualificazione ambientale (principalmente bonifica terre di fonderia e smaltimento inerti da demolizione) devono ancora essere completate. L'amministrazione comunale dispone di fideiussione a garanzia del completamento della bonifica.

Il piano attuativo coinvolge anche aree di altra proprietà (ex falegnameria).

In data 28 dicembre 2020 l'area oggetto della procedura esecutiva è stata sottoposta a sequestro dalla Procura di Brescia, su ordine del PM dott. OMISSIS. E ciò a seguito del procedimento penale n. 17881/2019 per disastro ambientale conseguente alla mancata bonifica del sito.

Autorizzazione unitaria per lo svolgimento delle attività commerciali e apertura al pubblico del centro commerciale polifunzionale n. 1/2009 rilasciata dal Comune di Castelli Calepio in data 05 giugno 2009.

Atto d'obbligo unilaterale irrevocabile per il completamento dei lavori di bonifica da parte dell'operatore e proprietario delle aree (OMISSIS Srl) sottoscritto con il Comune di Castelli Calepio in data 16/02/2012, prot. 2012E0003484 del 14/03/2012.

Superficie complessiva di circa mq **48.000,00** (catastale 47.861)

Sistemi irrigui presenti no

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta come una vasta area con operazioni di bonifica e risanamento ambientale ancora da completare. Residuano da completare la rimozione di terre di fonderia, la rimozione di pavimentazioni in calcestruzzo armato e qualche muratura residua, la rimozione dei materiali da demolizione.



ingresso all'area





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1098 SUAP**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: CILA depositata allo Sportello Unico Attività Produttive per demolizione dell'ultimo edificio rimasto sul lotto

Per lavori: Demolizione edificio

Oggetto: Demolizione

Presentazione in data 11/09/2019 al n. di prot. 14103

**Numero pratica: 10362**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: DIA in sanatoria

Per lavori: Installazione provvisoria di struttura temporanea ad uso ufficio di cantiere su basamento in C.A.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/01/2012 al n. di prot. 181

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.****industriale sito in frazione: Quintano, Via G. B. Moroni n. 11**

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

Note: L'ufficio Tecnico Comunale non è stato in grado di produrre copia del titolo abilitativo per la demolizione dei fabbricati presenti sul lotto (a parte la CILA n. 1098/SUAP per la demolizione dell'ultimo edificio presente). Lo stesso ufficio dà comunque atto della regolarità delle procedure di demolizione riconducendole in ogni caso al progetto di riqualificazione ambientale e bonifica generale dell'area.

Note generali: Nel luglio 2019 e fine 2020 l'operatore ha inoltrato all'amministrazione comunale nuove istanze per l'attivazione di procedure di Accordo di Programma per la realizzazione della grande struttura di vendita.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.****industriale sito in frazione: Quintano, Via G. B. Moroni n. 11**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 36 del 31 ottobre 2017
Zona omogenea:	Ambiti consolidati e di completamento - ambiti produttivi e commerciali a volumetria definita
Norme tecniche di attuazione:	art. 7 delle Norme Tecniche Attuative del Piano delle Regole: VD - Disciplina per i piani attuativi e per i SUAP vigenti alla data di adozione del PGT: piani attuativi in corso di attuazione. Il PGT individua nella cartografia gli ambiti presenti sul territorio comunale già sottoposti a specifico convenzionamento che ne definisce le prescrizioni per la loro attuazione. Ai sensi dell'art.17 della Legge 1150/1942 " Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Piano stesso". Pertanto: a) quando il PA convenzionato ha avuto completa attuazione (entro i termini temporali previsti dalla convenzione – max 10 anni) in merito alla realizzazione di strade, verde, parcheggi e opere di urbanizzazione in genere ma, non risulta completato in termini edificatori, la nuova edificazione sui lotti liberi rimasti deve sottostare alle norme del Piano Attuativo scaduto che ha validità a tempo indeterminato (anche in presenza di uno strumento urbanistico generale); b) quando il PA convenzionato non ha avuto completa attuazione (entro i termini temporali previsti dalla convenzione – max 10 anni) in merito alla realizzazione di strade, verde e parcheggi e opere di urbanizzazione in genere, esso diventa inefficace: nella parte in cui è rimasto inattuato non possono più eseguirsi i previsti espropri preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione e non si può procedere all'edificazione. In tale porzione è possibile procedere con nuova lottizzazione e convenzionamento. ELENCO CON VOLUMETRIE CONVENZIONATE - CENTRO COMMERCIALE EX FONDERIE QUINTANO (VDc 17): SIp commerciale 37.000 mq, altre 6.830 mq, Piazze, percorsi 10.000 mq; V=131.490 mc. Interventi particolari: VDc 17 - Per l'ambito posto in via Moroni, in caso di eventuale cambio di destinazione d'uso nel verso della residenza/verde pubblico, che coinvolgesse le aree ancora da bonificare, sarà necessario prendere in considerazione obiettivi di bonifica più restrittivi (da colonna B a colonna A dell'allegato 5 al titolo V della parte IV del DLgs 152/06. Come da Parere Provincia di Bergamo: deve essere attuato il progetto di bonifica approvato con D.C.C. n.499 del 10.07.2013 e completato lo smalti-

	mento rifiuti; per le aree "ex falegnameria" deve essere presentato un piano di caratterizzazione integrativo per il completamento delle indagini. Si confermano le destinazioni d'uso ammesse come da PI approvato con DCC 4/2012. E' inoltre ammesso l'insediamento di multi-sala cinematografiche.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica per Piano Attuativo
Estremi delle convenzioni:	n. 24.141 di repertorio e 12.001 di raccolta del notaio Sergio Ambrosetti di Palazzolo sull'Oglio in data 28.06.2012
Obblighi derivanti:	Vari: (es. bonifica del sito) si veda copia allegata alla perizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	L'art. 17 della convenzione urbanistica sopra citata prevede che le obbligazioni verso il comune siano trasferite agli acquirenti. Tuttavia il Comune ha dichiarato la convenzione ed il Piano Attuativo scaduti. Avverso il provvedimento pende ricorso al TAR.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	volumetria definita
Rapporto di copertura:	s.c. 33.000 mq come da P.L. da sviluppare su tutto il comparto (comprese aree di altra proprietà)
Altezza massima ammessa:	Da Piano Attuativo 13,00 m (max 18.00 m per max 20% della S.C.)
Volume massimo ammesso:	131.490 mc su tutto il comparto (comprese aree altra proprietà)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Tutta (ambito ancora ineditato)
Altro:	Piano attuativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 41/2007 e n. 1/2008 in variante all'allora PRG; Variante al Piano Attuativo n. 4/2012. Il Comune ha dichiarato la convenzione ed il Piano Attuativo scaduti. Avverso il provvedimento pende ricorso al TAR. L'operatore ha depositato nuove proposte di accordo di programma per l'attuazione del comparto.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Aree con Piano attuativo e convenzione urbanistica dichiarate scadute. Obbligo di completamento lavori di risanamento ambientale/bonifica. Il piano attuativo coinvolge anche aree di altra proprietà (ex falegnameria). Risultano fideiussioni depositate

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Identificativo corpo: A.

**industriale sito in frazione: Quintano, Via G. B. Moroni n. 11**

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non risultava caricata in banca dati. In ogni caso tutti i fabbricati risultano demoliti ed il sito si presenta come una vasta area libera da bonificare. La mappa catastale e le banche dati del catasto terreni e del catasto urbano sono state aggiornate dal CTU.

Regolarizzabili mediante: Regolarizzato dal CTU.

Descrizione delle opere da aggiornare: -

Oneri di regolarizzazione	

Conformità catastale: Si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Provenienza dalla società "OMISSIS SPA" con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS) codice fiscale n. OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2006 al 10/11/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Provenienza "OMISSIS S.P.A." con sede in Grumello del Monte (BG), codice fiscale n. OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di scissione di società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: beni ricevuti a seguito di scissione societaria dalla società "ZERBINI B. & G. S.R.L." con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS) codice fiscale n. OMISSIS

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 9 mappale superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 12/02/2003 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2003 ai nn. OMISSIS; Vincolo di pertinenza a favore del "COMUNE DI CASTELLI CALEPIO" (BG), codice fiscale n. 00348070160.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione urbanistica a favore "COMUNE DI CASTELLI CALEPIO" (BG), codice fiscale n. 00348070160; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2009 ai nn. OMISSIS; Convenzione urbanistica annullata dalla successiva convenzione urbanistica sempre a favore del COMUNE DI CASTELLI CALEPIO (BG), atto a rogito dott. SERGIO AMBROSETTI, Notaio in Palazzolo sull'Oglio (BS), in data 28 giugno 2012 rep. n. 24.141, trascritta, a Bergamo, in data 4 luglio 2012 ai n.ri 29.928/20.321.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione urbanistica a favore "COMUNE DI CASTELLI CALEPIO" (BG), codice fiscale n. 00348070160; A rogito di OMISSIS in data 28/06/2012 ai nn. OMISSIS; Registrato a Chiari (BS) in data 02/07/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2012 ai nn. OMISSIS; Convenzione urbanistica per l'attuazione di piano di lottizzazione commerciale. Prevista scadenza dopo 10 anni dalla sottoscrizione.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto a rogito dott.ssa PAOLA GHIDONI, Notaio in Iseo (BS); A rogito di OMISSIS in data 23/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 11.000.000,00; Importo capitale: € 5.500.000,00; Note: annotata di frazionamento in quota in data 28 aprile 2017 ai n.ri 18.714/2.970 con il quale l'unità immobiliare in esame, unitamente ad altre, risulta indicata nel Lotto n. 2 con somma capitale pari ad Euro 1.4000.000,00 e somma iscritta pari ad Euro 11.000.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto a rogito dott.ssa PAOLA GHIDONI, Notaio in Iseo (BS); A rogito di OMISSIS in data 23/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data

22/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 11.000.000,00; Importo capitale: € 5.500.000,00; Note: annotata di frazionamento in quota in data 31 maggio 2017 ai n.ri 27.826/4.327 con il quale l'unità immobiliare in esame, unitamente ad altre, risulta indicata nel Lotto n. 2 con somma capitale pari ad Euro 1.4000.000,00 e somma iscritta pari ad Euro 2.800.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 72.484,28.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia; A rogito di OMISSIS in data 19/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/12/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000; Importo capitale: € 179.976,13.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 30/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 95.160,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca fiscale - a concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: richiesta esattoriale; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/11/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 243.641,12; Importo capitale: € 121.820,56.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca fiscale - a concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: richiesta esattoriale; A rogito di OMISSIS in data 30/04/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/06/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.122.259,80; Importo capitale: € 611.129,90.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 30/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/11/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia; A rogito di OMISSIS in data 15/10/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/10/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000,00; Importo capitale: € 1.136.140,58; Note: Iscritta dopo il deposito della certificazione notarile.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Preliminare di compravendita; A rogito di OMISSIS in data 08/03/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/08/2020 ai nn. OMISSIS; Si segnala l'esistenza del suddetto preliminare di compravendita successivo al pignoramento di cui si allega nota di trascrizione.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**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**

**industriale sito in Castelli Calepio (BG), Via G. B. Moroni n. 11**

I beni non risultano gravati da livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Trattasi di terreno edificabile**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - area libera edificabile**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si precisa che il compendio immobiliare in data 28 dicembre 2020 è stato sottoposto a sequestro dalla Procura di Brescia, su ordine del PM dott. OMISSIS. E ciò a seguito del procedimento penale n. 17881/2019 per disastro ambientale conseguente alla mancata bonifica del sito. In data 03/08/2020 successiva al pignoramento le aree in oggetto sono state oggetto di preliminare di compravendita come riportato nella sezione "formalità".**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Trattasi di aree edificabili con Piano attuativo e convenzione urbanistica, approvati e poi dichiarati decaduti, per la realizzazione di un centro commerciale (grande struttura di vendita). Le aree derivano dalla demolizione di edifici industriali (ex fonderie ghisa) e sono in parte state bonificate. Le operazioni di risanamento ambientale (principalmente bonifica terre di fonderia e smaltimento inerti da demolizione) devono ancora essere completate. L'amministrazione comunale dispone di fideiussione a garanzia del completamento della bonifica. Le operazioni di risanamento ambientale riguardano principalmente tre aspetti: 1) Bonifica terreni (titolo V parte IV D.lgs 152/06) per cui è stato approvato Progetto definitivo di Bonifica ex DM 471/99 con determinazione del responsabile settore urbanistica del Comune di castelli Calepio n. 499 del 10.07.2013 (importo dei lavori € 12.000,00); 2) Smaltimento terre di fonderia (lavori eseguiti solo parzialmente); 3) Smaltimento dei rifiuti da demolizione (da valutare se considerati rifiuti o MPS); I suddetti lavori sono garantiti da fideiussione depositata al Comune n. 5149.0027.2799608427 emessa da OMISSIS per un importo di € 1.689.000,00, garanzia prevista nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto tra l'operatore e il Comune in data 16.02.2012; Il piano attuativo coinvolge anche aree di altra proprietà (ex falegnameria). In data 28 dicembre 2020 l'area oggetto della procedura esecutiva è stata sottoposta a sequestro dalla Procura di Brescia, su ordine del PM dott. OMISSIS. E ciò a seguito del procedimento penale n. 17881/2019 per disastro ambientale conseguente alla mancata bonifica del sito. Autorizzazione unitaria per lo svolgimento delle attività commerciali e apertura al pubblico del centro commerciale polifunzionale n. 1/2009 rilasciata dal Comune di Castelli Calepio in data 05 giugno 2009. Atto d'obbligo unilaterale irrevocabile per il completamento dei lavori di bonifica da parte dell'operatore e proprietario delle aree (OMISSIS Srl) sottoscritto con il Comune di Castelli Calepio in data 16/02/2012, prot. 2012E0003484 del 14/03/2012. Pende ricorso al TAR del proprietario verso il provvedimento di decadenza del piano attuativo. Pendono istanze inoltrate da un operatore per l'attivazione di nuova procedura di Accordo di Programma per insediamento di Centro Commerciale Aggregato.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure per il calcolo della consistenza sono state desunte dai disegni allegati alle pratiche edilizie e planimetrie catastali rielaborate al CAD, con riscontro in sito della situazione rappresentata. La superficie complessiva interessata dall'ambito di trasformazione commerciale è di 78.494 mq. Solo una porzione, pari a 48.000 mq (47.861 catastali) è stata oggetto di pignoramento. In particolare detta superficie coincide con l'area urbana di competenza dell'immobile originariamente individuato al NCEU, foglio 10, con il mappale 6529 subalterno 701, graffato con i mappali nn. 6531, 6534 e 6535 oggetto della procedura, successivamente soppresso ed individuato con mappale 6529 subalterno 706 a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dal CTU. Ne consegue che la quota staggita in termini millesimali è pari al 61,15% del comparto destinato alla realizzazione della grande struttura di vendita.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
	sup reale lorda	48.000,00	1,00	48.000,00
		<b>48.000,00</b>		<b>48.000,00</b>

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: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2020

Zona: Castelli Calepio

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 1900

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Trattasi di area a destinazione commerciale di unico proprietario.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Si precisa che il compendio immobiliare in data 28 dicembre 2020 è stato sottoposto a sequestro dalla Procura di Brescia, su ordine del PM dott. OMISSIS. E ciò a seguito del procedimento penale n. 17881/2019 per disastro ambientale conseguente alla mancata bonifica del sito.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Si è utilizzato un criterio di stima analitico, con il metodo del valore di trasformazione. I dati relativi alla capacità edificatoria sono desunti dal piano di governo del territorio vigente. Per il calcolo dei costi di trasformazione si è tenuto conto del Piano Attuativo approvato in quanto indicativo delle reali capacità di sviluppo del centro commerciale. Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del bene dopo trasformazione è quello comparativo, che si basa su valori certi di compravendita relativi ad immobili di analoghe caratteristiche siti nel medesimo territorio. I dati sono stati raccolti da operatori immobiliari locali, con riguardo alle quotazioni contenute nei listini dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA, APPE dei prezzi degli immobili, borsini immobiliari ecc.) dell'osservatorio immobiliare "Valore casa e terreni" oltre che considerando i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio.

Sono state inoltre considerate le perizie di stima effettuate dagli uffici comunali per la determinazione del valore delle aree ai fini IMU (ultima perizia prot. 2019/0035768 del 20.12.2019 inerente l'area oggetto di perizia: valore attribuito €/mq 197,70).

Si è condotta infine un'indagine di mercato per raccogliere i dati effettivi di vendita di tipologie commerciali simili (medie e grandi strutture di vendita) ubicate nel territorio di interesse e comuni contermini (Castelli Calepio, Palazzolo, Grumello del monte) raccogliendo i dati da diverse agenzie immobiliari, tra cui TecnoCasa Bolgare - Tecnorete - Chiari e Cà dei Conti - Grumello del Monte.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Castelli Calepio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Bergamo e Brescia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Esercizi commerciali - vendita: 1.500-1.800 €/mq;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare; Listino prezzi degli immobili per Bergamo e provincia; osservatorio immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. industriale****Castelli Calepio (BG), Via G. B. Moroni n. 11**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.096.000,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

Si è utilizzato un criterio di stima analitico, con il metodo del valore di trasformazione. I dati relativi alla capacità edificatoria sono desunti dal piano di governo del territorio vigente. Per il calcolo dei costi di trasformazione si è tenuto conto del Piano Attuativo approvato in quanto indicativo delle reali capacità di sviluppo del centro commerciale. Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del bene dopo trasformazione è quello comparativo, che si basa su valori certi di compravendita relativi ad immobili di analoghe caratteristiche siti nel medesimo territorio. I dati sono stati raccolti da operatori immobiliari locali, con riguardo alle quotazioni contenute nei listini dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA, APPE dei prezzi degli immobili, borsini immobiliari ecc.) dell'osservatorio immobiliare "Valore casa e terreni" oltre che considerando i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio.

Sono state inoltre considerate le perizie di stima effettuate dagli uffici comunali per la determinazione del valore delle aree ai fini IMU (ultima perizia prot. 2019/0035768 del 20.12.2019 inerente l'area oggetto di perizia: valore attribuito €/mq 197,70).

Si è condotta infine un'indagine di mercato per raccogliere i dati effettivi di vendita di tipologie commerciali simili (medie e grandi strutture di vendita) ubicate nel territorio di interesse e comuni contermini (Castelli Calepio, Palazzolo, Grumello del monte) raccogliendo i dati da diverse agenzie immobiliari, tra cui TecnoCasa Bolgare - Tecnorete - Chiari e Cà dei Conti - Grumello del Monte.

Valore di Trasformazione

**STIMA ANALITICA (VALORE TI TRASFORMAZIONE)**

Ai fini della determinazione del *valore venale delle aree* si deve considerare che le stesse rivestono interesse dal punto di vista commerciale solamente in funzione della loro trasformazione, finalizzata alla realizzazione di un complesso commerciale, attraverso l'attivazione di un processo di pianificazione attuativa negoziata, considerando i necessari costi per la riconversione delle aree da ex produttive a commerciali.

Si effettuerà quindi una stima di tipo analitico utilizzando il metodo del valore di trasformazione secondo la formula  $V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n$ , dove  $V_{tr}$  = valore di trasformazione,  $V_{mp}$  = valore di mercato dopo trasformazione,  $K_{tr}$  = costi di trasformazione,  $q^n = (1+r)^n$  = coefficiente di anticipazione, considerando che i ricavi sono posticipati nel tempo ed i costi distribuiti omogeneamente lungo il tempo "n" della trasformazione, con "r" saggio di sconto assunto pari al 1,5%.

Il costo di trasformazione  $K_{tr}$  sarà a sua volta costituito dalla sommatoria delle voci ( $K_c+C_c+St+Of+Sg+P$ ), ossia:

$K_c$ = costo di costruzione, comprese demolizioni, sistemazioni esterne ed utile d'impresa;  
 $C_c$ = contributo di costruzione, costituito da oneri di urbanizzazione primari come da tabella comunale (60,13 €/mq), secondari (11,86 €/mq), contributo afferente al costo di costruzione come da tabella ministeriale D.M. 10/05/1977 n° 801 pari al 10% del costo stimato di costruzione, eventuali monetizzazioni delle aree e standards qualitativi. Tali importi costituiranno gli importi incamerati dall'amministrazione comunale, o, in alternativa, il costo delle opere di urbanizzazione direttamente realizzate dall'operatore a scapito degli oneri dovuti.

$St$ = Spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo, per la realizzazione degli edifici e per la progettazione delle opere di urbanizzazione, calcolate nella misura del 4% di  $K_c$ ,  
 $Of$ = Oneri finanziari da sostenere per l'operazione di riqualificazione delle aree, in ragione del 6% di ( $K_c+C_c+St$ );  $Sg$ = spese generali,  $P$ = profitto del promotore immobiliare, al lordo di tasse ed imposte, assunto pari al 13% dei costi sostenuti ( $K_c+C_c+St+Of+Sg$ ).

#### Calcolo del più probabile valore di mercato delle aree edificabili ( $V_{tr}$ ):

In base ai criteri di stima definiti si calcola:

VALORE COMPARTO TRASFORMATO e dati di progetto		u.m.	
<b>a</b>	Superficie comparto da PGT	mq	78.494,00
<b>b</b>	Volumetria commerciale da PGT (37000+6830+galleria e percorsi)	mc	131.490,00
<b>c</b>	Superficie Lorda di Pavimento da PGT = 37000 + 6830 + piazze, galleria e percorsi	mq	43.830,00
<b>d</b>	Di cui SLP realizzata al piano terra	mq	26.800,00
<b>e</b>	Di cui SLP realizzata al piano primo	mq	17.030,00
<b>f</b>	Superficie per gallerie, piazze e percorsi da PGT	mq	10.000,00
<b>g</b>	Superficie parcheggi (totali min. 200% della SLP) - interrati	mq	33.600,00
<b>h</b>	Superficie parcheggi realizzati in copertura	mq	31.200,00
<b>i</b>	Superficie parcheggi a raso	mq	24.000,00
<b>j</b>	Superficie sistemazioni esterne a verde	mq	8.000,00
<b>k</b>	Prezzo medio al mq sup. commerciale posta al piano terra in centro commerciale nella zona di interesse (rif. quotazioni listini immobiliari/indagini di mercato)	€	1.800,00
<b>l</b>	Prezzo medio al mq sup. commerciale posta al piano primo in centro commerciale nella zona di interesse (rif. quotazioni listini immobiliari/indagini di mercato)	€	1.600,00
<b>Vm</b>			
<b>p</b>	Valore intero comparto trasformato [(d x k) + (e x l)]	€	<b>75.488.000,00</b>

#### COSTI DI TRASFORMAZIONE

<b>m</b>	Costi per completamento bonifica (pari all'importo della fidejussione a garanzia)	€	<b>1.689.000,00</b>
<b>n</b>	Costo di costruzione superfici commerciali [€/mq 550,00 x 53.830 (c+f)]	€	<b>29.606.500,00</b>
<b>o</b>	Costo di costruzione parcheggi interrati [€/mq 200,00 x 33.600 (g)]	€	<b>6.720.000,00</b>
<b>p</b>	Costo di costruzione finitura parcheggi in copertura [€/mq 50,00 x 31.200 (h)]	€	<b>1.560.000,00</b>
<b>q</b>	Costo di costruzione parcheggi a raso [€/mq 100,00 x 24.000 (i)]	€	<b>2.400.000,00</b>
<b>r</b>	Costo di sistemazione aree esterne/a verde [€/mq 25 x 8.000 (j)]	€	<b>200.000,00</b>
<b>Kc</b>	Totale costi di costruzione (m+n+o+p+q+r)	€	<b>42.175.500,00</b>
<b>s</b>	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria [53.830 mq x (60,13+11,86 €/mq)]	€	<b>3.875.221,70</b>

<b>t</b>	Contributo costo di costruzione - 10% del costo di costruzione (n x 10%)	€	<b>2.960.650,00</b>
<b>u</b>	Contributo sostegno componente socio economica (grandi strutture di vendite)	€	<b>230.000,00</b>
<b>v</b>	Standard urbanistici qualitativi (35% oneri (s+t))	€	<b>2.392.555,10</b>
<b>Cc</b>	Totale contributi di concessione (s+t+u+v)	€	<b>9.458.426,80</b>
<b>St</b>	Incidenza spese tecniche (4% Kc)	€	<b>1.687.020,00</b>
<b>Of</b>	Oneri finanziari (6% su spese per trasformazione(Kc+Cc+St))	€	<b>3.199.256,81</b>
<b>Sg</b>	Spese generali (2% su spese per trasformazione(Kc+Cc+St))	€	<b>1.066.418,94</b>
<b>P</b>	Profitto del promotore immobiliare al lordo di tasse [13% di (Kc+Cc+St+Of+Sg)]	€	<b>7.486.260,93</b>
<b>Ktr</b>	<b>Totale costi di trasformazione</b>	€	<b>65.072.883,47</b>

$q^n = (1+r)^n$  = coefficiente di anticipazione, con saggio  $r=1,5\%$  e durata intervento di trasformazione = 3 anni =  $(1+0,015)^3 = 1,0457$ .

$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n = (75.488.000,00 - 65.072.883,47) / 1,0457 = 9.959.946,96 \text{ €}$

- Quota dei beni pignorati rispetto al totale del comparto commerciale (mq 48.000 su 78.494) = **61,15%**

- Valore di mercato dei beni pignorati = € 9.959.946,96 x 0,6115 = € **6.090.507,56** pari a 126.89 €/mq ⇒ arrotondato: **127.00 €/mq**

#### - VERIFICA SINTETICA DEL VALORE DELL'AREA RISPETTO AL VALORE DEL COMPARTO TRASFORMATO

Valore comparto trasformato ( $V_{mp}$ ) = € 75.488.000,00

Valore comparto trasformato oggetto di procedura = 75.488.000,00 x 61,15% = € 46.160.912,00

Valore di mercato bene pignorato allo stato di fatto (da metodo analitico) = € 6.090.507,56

Valore dell'area in percentuale =  $(6.090.507,56 / 46.160.912,00) = 0,1319$  (13,19%) ⇒ congruo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	48.000,00	€ 127,00	€ 6.096.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.096.000,00
Valore corpo			€ 6.096.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.096.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.096.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	industriale	48.000,00	€ 6.096.000,00	€ 6.096.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 914.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.600,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.174.000,00
Valore diritto e quota	€ 5.174.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 5.174.000,00</b>
---	-----------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Terreno commerciale in capo a società immobiliare a responsabilità limitata.

**Allegati**

- A) Documentazione catastale: Individuazione immobile, estratto mappa, visure catastali, planimetrie catastali;
- B) Visure ipotecarie;
- C) Atto di provenienza;
- D) Titoli abilitativi edilizi;
- E) Stralcio Piano di Governo del Territorio;
- F) Documentazione relativa alla bonifica del sito;
- G) Documentazione relativa al piano attuativo;

03-01-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Marco Bellini**