

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 167/2025

PROMOSSA DA:

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

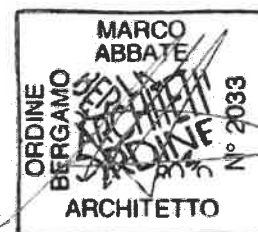
Dott. Luca FUZIO



Area Urbana al Sub. 703.

PERIZIA DI STIMA (MODIFICATA) LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco Abbate
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Email:
Pec: marco.abbate@archiworldpec.it



Beni in OSIO SOTTO (BG)
Via TRIESTE n. 6
LOTTO UNICO

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	pag.	5
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag.	6
3. PRATICHE EDILIZIE	pag.	9
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag.	11
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....	pag.	14
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag.	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag.	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag.	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag.	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag.	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag.	19
11. STATO DI POSSESSO	pag.	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag.	20
13. CONCLUSIONI.....	pag.	23
14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE.....	pag.	24
15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE.....	pag.	24

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr. Luca FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/09/2025 - prorogata al 03/12/2025 ore 09.30

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: Avvocato *OMISSIS*

PEC

Esecutato: Il signor *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO STIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina: 01/07/2025

Data giuramento: 01/07/2025

Data sopralluogo operazioni peritali in sito: 23/07/2025

Data accesso atti in U.T. Comune di OSIO SOTTO (BG): 13/08/2025 e 10/09/2025

Beni immobili siti a OSIO SOTTO (BG) - 24046
Via TRIESTE n. 6

LOTTO UNICO

AREA URBANA

Controlli preliminari:

Come richiesto dalla S.V.I. in merito al controllo preliminare della documentazione agli atti della procedura si informa:

- Che nella documentazione ex art. 567 C.P.C. risultano assenti le visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni e le visure catastali. Inoltre le planimetrie e l'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura;
- Che il creditore procedente, tramite i legali incaricati, ha optato per il deposito della certificazione notarile ventennale;
- Che nelle documentazioni notarili ipo-catastali compaiono gli estremi degli atti derivativi di compravendita dei beni immobili soggetti alla procedura trascritti in data antecedente il ventennio la data di trascrizione del pignoramento;
- Che, come comando, lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale tutta la documentazione ipo-catastale - cioè visura attuale (D1), visure per soggetto (Allegato D2), elaborato planimetrico ed elenco subalterni attuale (Allegato E1), elaborato planimetrico ed elenco subalterni al 2002 (Allegato E2), estratto mappa (Allegato F), visure ipotecarie (Allegato G) - relative all' immobile soggetto a procedura - elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere l'atto derivativo originario di compravendita dell'immobile, in **Allegato Integrativo S1** alla relazione peritale.
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegati L 1-2) i Certificati Anagrafici del soggetto esecutato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Si propone il **LOTTO UNICO** composto dai seguenti beni.

Identificativo generale

Proprietà composta da:

AREA URBANA corrispondente alla porzione Est del **Mappale 3219** ed identificata nel dettaglio al Subalterno **703** in Categoria Catastale **F/1**, sita a **OSIO SOTTO**, provincia di Bergamo, indirizzo **Via TRIESTE n. 6**.

Identificativo Corpo 1

AREA URBANA - Subalterno 703

Quota e tipologia del diritto

Proprietario il signor **OMISSIS**.

- Stato civile: .

- Regime patrimoniale: **proprietario esclusivo degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto: **NESSUNA**

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: AREA URBANA [F/1]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS**, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **OSIO SOTTO (BG)**, **CAP 24046** - in **Via TRIESTE n. 6**, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio **3**, Mappale **3219**, Sub. **703**, Categoria **F/1**, Piano **T**, consistenza Mq. **496,00**;

Confini dell'immobile

In senso orario: a Sud confina con i Mappali 3218 e 8681, ad Ovest confina con il Mappale 5043, a Nord confina con il Mappale 2593 e ad Est confina con il Mappale 6647.

(vedasi Elaborato Planimetrico Catastale attuale in Allegato E1)

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica LOTTO UNICO in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Localizzazione territoriale

L'Area Urbana, che viene qui proposta al LOTTO UNICO per la vendita d'asta, si trova collocata nella parte terminale ad Est del superficie del mappale 3129. Lo stesso è ubicato in zona territoriale semi urbana posta a Nord-Est del nucleo abitato del comune di OSIO SOTTO, provincia di Bergamo, attestato lungo la via Trieste, via principale ad alto scorrimento denominata anche SP 525.

La zona in cui si trova il Mappale 3129, sul lato Est della via Trieste, è a destinazione prevalentemente commerciale e terziaria. Sul lato opposto dell'asse viario invece i fabbricati hanno destinazione residenziale.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona sono databili di epoca recente.

La zona territoriale è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è fortemente trafficata con parcheggi in numero sufficiente.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato H)

Caratteristiche zona: Semi-Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione commerciale/industriale a traffico sostenuto con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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

Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Stato di manutenzione generale dell'Area Urbana: Scarso

Condizioni generali dell'Area Urbana: Scarso

2.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Identificativo Corpo 1

AREA URBANA - Subalterno 703

NOTA: come già descritto, sull'Area Urbana al Sub. 703, parzialmente pavimentata in C.A., è presente un deposito realizzato con struttura metallica e copertura in ondulato di fibra vetrosa. Si riserva quindi la descrizione a questo immobile, benché non autorizzato.

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **semi-cilindrica** materiale: **Struttura in acciaio** condizioni: **scarse**

Manto di copertura

tipologia: **a botte** materiale: **vetroresina** coibentazione: **assente** condizioni: **scarse**

Solai	tipologia: solai in C.A. condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: in acciaio condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: / materiale: acciaio e vetro condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: / materiale: / condizioni: /
Pavimentazioni interne	materiale: C.A. liscio condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: saracinesca con ante scorrevole materiale: acciaio e vetro condizioni: scarse
Pareti interne	tipologia: / finitura: / condizioni: /

Impianti:

Citofonico	Assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V (+ 380V ?) condizioni: scarse
Gas	tipologia: /
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: si suppone tubi in ferro zincato o PVC condizioni: scarse
Termico	assente
Climatizzazione	assente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione adeguamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	/
Stato impianto	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

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
---	-----------

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI**Identificativo Corpo 1****Descrizione AREA URBANA - Subalterno 703**

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'Area Urbana al Sub. 703 censita in categoria catastale F/1, è presente sul Mappale 3219 su cui giacciono anche altri immobili di diversa proprietà censiti ai Subalterni 705, 706, 707 (immobili in categoria D/8), 708 (in categoria BCNC) e 709 (abitazione in categoria A/3), che compongono il fabbricato presente sul mappale. Lo steso è esito di una costruzione iniziata negli anni '70 del secolo scorso, ristrutturato ed ampliato in più occasioni con termine lavori nel 2003.

All'Area Urbana si giunge a mezzo dell'accesso diretto dalla via Trieste, previa il percorso sia carrabile che pedonale **che attraversa però altri immobili di diversa proprietà presenti sul Mappale 3129 ovvero il Sub. 708, il BCNC pertinente agli altri subalterni ma NON all'Area Urbana oggetto di esecuzione, e il Sub. 705.**

Per quanto verificato il bene oggetto di procedura risulta dotato di **SERVITU' DI ACCESSO CARRALE E PEDONALE** in base a quanto stipulato con l'atto di compravendita a firma del Notaio *OMISSIS*, repertorio n. ' , raccolta n. ' in data 28/03/2003 (copia in Allegato Integrativo S1).

Sull'Area Urbana censita al Sub. 703, parzialmente pavimentata in C.A., è presente un deposito in forma di capannone realizzato con struttura metallica e copertura in ondulato di fibra vetrosa. L'immobile **NON** è però autorizzato.

L'immobile Area Urbana si sviluppa planimetricamente su una superficie commerciale complessiva rilevata pari a Mq. 497,64.

L'immobile Area Urbana risulta accessibile e visitabile da persone diversamente abili perchè gli ingressi carrali/pedonali, anche se di diversa proprietà come descritto, sono a raso.

Condizioni generali di conservazione dell' Area Urbana: Scarse

Condizioni generali di manutenzione dell' Area Urbana : Scarse

Parimenti dicasi per le condizioni di conservazione e manutenzione del deposito realizzato sull'area.

Si è inoltre rilevata la presenza di beni mobili depositati sia nel capannone (moto-veicoli) sia nel piazzale (materiale ed attrezzature da impresa edile).

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo Corpo 1

AREA URBANA - Subalterno 703

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di OSIO SOTTO (BG) in data 02/07/2025 (Allegato J). La domanda è stata integrata da ulteriori informazioni in data 08/07/2025 (Allegato J). A causa del ritardo accumulato nell'evasione della pratica, lo scrivente Esperto Stimatore ha depositato in data 30/07/2025 comunicazione di sollecito (Allegato J).

Nella data del 13/08/2025 è stato formalizzato l'accesso agli atti tramite sopralluogo diretto presso l'U.T. con estrazione in copia digitalizzata della documentazione richiesta.

In data 13/09/2025 è stato eseguito un sopralluogo supplementare informativo in U.T. al fine specificare nel dettaglio i parametri urbanistici previsti dallo strumento di P.G.T. per l'Area Urbana oggetto di esecuzione.

Dall'esame dei plichi delle procedure estratte **si è potuto accertare che l'anno di ultimazione dei lavori di variante al fabbricato è il 2003.**

Segue l'elenco delle pratiche edilizie estratte dallo scrivente Esperto Stimatore previa accesso agli atti formalizzato in via telematica presso l'U.T. del Comune di Osio Sotto (BG) in data 13/08/2025:

1. Numero Pratica al protocollo 666

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**

Oggetto: **LICENZA DI COSTRUZIONE per formazione di NUOVA COSTRUZIONE di ABITAZIONE con AUTO-OFFICINA E CARROZZERIA**

Pratica Edilizia n. 41 in data 06/05/1971

NOTA: al plico della procedura sono allegati:

- **il Certificato di Agibilità rilasciato il data 26/03/1979;**
- **la richiesta di variante per installazione insegna pubblicitaria illuminata.**

Copia documentazione in Allegato K1

2. Numero pratica al protocollo 100
Intestazione: *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**
Oggetto: **LICENZA DI COSTRUZIONE in VARIANTE alla LICENZA DI COSTRUZIONE n. 41-1971**
Pratica Edilizia n. 7 in data 28/02/1972
Copia documentazione in Allegato K2
NOTA: al plico della procedura è allegata copia del Verbale di Accertamento di violazione delle norme edilizie relativo alla tettoia prefabbricata installata abusivamente sul lato Nord dell'edificio esistente della carrozzeria.

3. Numero pratica al protocollo 100
Intestazione: *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**
Oggetto: **LICENZA DI COSTRUZIONE in VARIANTE alla LICENZA DI COSTRUZIONE n. 41-1971 e successive - Formazione recinzione ed accessi carrabile e pedonale**
Pratica Edilizia n. 8 in data 28/02/1972
Copia documentazione in Allegato K3

4. Numero pratica al protocollo 1776
Intestazione: *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**
Oggetto: **LICENZA DI COSTRUZIONE in VARIANTE alla LICENZA DI COSTRUZIONE n. 41-1971 e successive - Formazione nuovo terrazzo e posa forno verniciatura carrozzeria auto**
Pratica Edilizia n. 131 in data 23/06/1972
Copia documentazione in Allegato K4

5. Numero pratica al protocollo 456
Intestazione : *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**
Oggetto: **CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE alla LICENZA DI COSTRUZIONE n. 41-1971 e successive - Esecuzione opere di manutenzione e variazione di destinazione d'uso.**
Pratica Edilizia n. 31 in data 18/02/1981
NOTA: al plico della procedura è allegata la Determinazione dell'U.T. del Comune di Osio Sotto (BG) riguardo il diniego alla variazione di destinazione d'uso degli immobili.
Copia documentazione in Allegato K5

6. Numero pratica al protocollo 64
Intestazione : *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**
Pratica Edilizia ed Oggetto: **CONDONO EDILIZIO n. 64 e rilascio CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA N. 005 entrambi in data 06/11/1989 per realizzazione di ampliamento fabbricato adibito ad uso officina e carrozzeria auto.**
NOTA: al plico della procedura è allegato il Certificato di Agibilità in Sanatoria rilasciato il data 21/03/1990;
Copia documentazione in Allegato K6

7. Numero pratica al protocollo 129-1994
Intestazione : *OMISSIS*
Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**
Oggetto: **CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA in VARIANTE alla LICENZA DI COSTRUZIONE n. 41-1971 e successive - Sostituzione rete plastificata recinzione con**

nuovo muretto a protezione della proprietà.

Pratica Edilizia n. 14 in data 14/01/1995

Copia documentazione in Allegato K7

8. Numero pratica al protocollo 118-1994

Intestazione : *OMISSIS*

Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**

Oggetto: **CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE alla LICENZA DI COSTRUZIONE n. 41-1971 e successive - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e AMPLIAMENTO ATTIVITA' ARTIGIANALE/COMMERCIALE**

Pratica Edilizia n. 37 in data 20/02/1995

NOTA: al plico della procedura sono allegati:

- La richiesta di **NULLA OSTA** inizio attività presentata alla **USSL 32**
- **L'ATTO di COMPRAVENDITA**, rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.ri rep. del 13/03/1989, del terreno censito al Mappale 3218 (che amplia verso Est la proprietà *OMISSIS* costituita dal ex mappale 2158/e) e costituisce così la consistenza planimetrica odierna del Mappale 3219;
- Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** relativo al P.R.G. allora vigente;
- La **Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita del Mappale 3218**

Copia documentazione in Allegato K8

9. Numero pratica al protocollo 18-1998

Intestazione : *OMISSIS*

Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**

Oggetto: **CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE alla CONCESSIONE EDILIZIA n. 37-1995 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e AMPLIAMENTO ATTIVITA' ARTIGIANALE/COMMERCIALE**

Pratica Edilizia n. 63 in data 03/08/1998

Copia documentazione in Allegato K9

10. Numero pratica al protocollo 01A/2003

Intestazione : *OMISSIS*

Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**

Oggetto: **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA in VARIANTE alla CONCESSIONE EDILIZIA n. 37-1995 - REALIZZAZIONE NUOVO ACCESSO CARRALE.**

Pratica Edilizia n. 02 in data 14/04/2003

Copia documentazione in Allegato K10

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale contenuta nei plichi delle autorizzazioni, depositate ed estratte presso l'U.T. del Comune di OSIO SOTTO (BG), lo scrivente Esperto Stimatore presenta la successiva analisi di conformità edilizia.

Identificativo Corpo 1

AREA URBANA - Subalterno 703

Come anticipato, e rilevabile dall'esame della documentazione di rilievo fotografico peritale, l'Area Urbana censita al Subalterno 703 risulta dotata di accesso carrale e pedonale strutturato su percorso giacente sia sul Sub. 705, di diversa proprietà, sia sul Sub. 708, il BCNC, così come descritto nell'atto di compravendita a firma del Notaio *OMISSIS*, repertorio n. _____, raccolta n. _____ in data 28/03/2003 (copia in Allegato Integrativo S1).

Inoltre sull'area, parzialmente pavimentata in C.A., insiste un fabbricato (deposito) in forma di capannone realizzato con struttura metallica e copertura in ondulato di fibra vetrosa. **L'immobile**, come verificato dalla documentazione edilizia estratta presso l'U.T. comunale, **NON è però autorizzato**.

A parere dello scrivente consulente, esaminato il plico della pratica di CONDONO EDILIZIO n. 64 e rilascio di CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA N. 005 entrambi in data 06/11/1989 (Allegato K6) per la realizzazione di ampliamento dell'allora fabbricato adibito ad uso officina e carrozzeria auto, si può evincere che la costruzione ora presente sull'area sottoposta ad esecuzione possa, in parte o del tutto, il superstita della costruzione oggetto della suddetta pratica, quindi **smontato dalla sua collocazione precedente e oggetto di condono ed ora posizionato sul Sub. 703**. Ciò però non esime dal fatto che la sua odierna collocazione risulti **NON autorizzata agli atti del Comune di Osio Sotto (BG)**.

Sempre a parere dello scrivente Esperto Stimatore, detta struttura non assentita **dovrà essere rimossa con onere a carico dell'aggiudicatario d'asta dell'immobile** Area Urbana al Sub. 703. Tale parere viene qui riportato anche in considerazione della scarsa qualità costruttiva e delle parimenti condizioni di conservazione/manutenzione del manufatto. Lo stesso risulta realizzato con strutture metalliche prefabbricate e tamponamenti laterali leggeri per cui la sua demolizione/smontaggio dovrebbe risultare agevole e di costo contenuto.

A tale scopo si è quindi preventivato il costo delle suddette opere di demolizione/smontaggio/smaltimento della struttura del capannone ora ad uso deposito, oneri che verranno poi decurtati dal valore finale d'asta del cespite:

DATI DIMENSIONALI

Superficie lorda Capannone	Mq.	75,80
Superficie lorda vano accessorio	Mq.	15,88
Volume Capannone (h. media Mt. 3,95)	Mc.	299,41
Volume vano accessorio (h. Mt. 3,20).....	Mc.	50,82
<hr/>		
Totale Volumetria	Mc.	350,23

DEMOLIZIONE/SMALTIMENTO CAPANNONE + VANO ACCESSORIO + PIAZZALE

Costo unitario "demolizione completa di fabbricato fuori-terra"	€/Mc.	18,00
Costi trasporto in discarica (entro 10 km.) e smaltimento	€/Mc.	10,00
Costo unitario totale demolizioni	€/Mc.	28,00
Costo demolizione CAPANNONE (Mc. 350,23 x €/Mc. 28,00)	€	9.806,44
Costo demolizione AREA PAVIMENTATA IN C.A. (Mq. 349,51 x €/Mq. 18,00)	€	6.291,18
<hr/>		
TOTALE DEMOLIZIONI	€	16.097,62

Al fine di pervenire alla definizione del **valore economico dell'Area Urbana** censita al Sub. 703, lo scrivente Esperto Stimatore, sulla base della Tavola 1 del rilievo peritale (Allegato C), ha predisposto i computi che nel dettaglio sono esplicitati nelle Tabella 3A e 3B (Allegato Q).

Nel dettaglio la **Tabella 3A - CASO 1**, (Allegato Q) a titolo di raffronto, riporta i computi impostati a partire dai riferimenti urbanistici delle N.T.A. del precedente strumento pianificatorio, il P.R.G. di Osio Sotto (BG, utilizzati dall'allora progettista per la definizione dei parametri edificatori dei fabbricati presenti sull'originaria estensione del mappale 3219 e sulla

sua successiva estensione catastale esito della fusione con il limitrofo mappale 3218. I dati sono stati desunti dai plichi di progetto delle C.E. n. 37-1995 (Allegato K8) e C.E. Varianti n. 63-1998 (Allegato K9).

La tabella dimostra che, malgrado l'ampliamento del fabbricato esistente, sul mappale risultavano **residue potenzialità edificatorie**.

La **Tabella 3A - CASO 2** (Allegato Q) riporta invece computi attualizzati impostati a partire dai riferimenti urbanistici delle N.T.A. dello strumento pianificatorio ora in vigore ovvero il P.G.T. di Osio Sotto (BG). La tabella dimostra che, malgrado la riduzione parziale di alcuni parametri edificatori introdotta dal nuovo strumento, **in relazione a tutti i fabbricati già presenti sul Mappale 3219, permangono residue e complessive potenzialità edificatorie**. Nel dettaglio:

- SC (Superficie Coperta) residua	Mq.	561,32
- Slp (Superficie Lorda di Pavimento) realizzabile	Mq.	1.143,95
- V (Volumetria) realizzabile fuori-terra	Mc.	13.481,63

Questi dati devono però essere intesi come **potenzialità edificatorie estese a tutto il Mappale 3219** e quindi la titolarità delle sopraccitate potenzialità dovrebbe per conseguenza essere ripartita, proporzionalmente, tra tutti i proprietari degli immobili ora presenti sul mappale, ovvero come verificato:

- una società proprietaria dei Subb. 705, 706, 707 (Cat. Catastale D/8)
- un privato proprietario del Sub. 709 (Cat. Catastale A/3)
- il soggetto esecutato, proprietario dell'immobile pignorato al Sub. 703. (Cat. F/1)
- al Sub. 708 corrispondono i BCNC, ad uso esclusivo però dei soli Subb. 706 e 707

A scopo quindi cautelativo, lo scrivente Esperto Stimatore, sulla scorta anche del parere espresso dai tecnici U.T. interpellati specificatamente in data 10/09/2025, nella **Tabella 3A - CASO 3 - IPOTESI RESTRITTIVA** (Allegato Q), ha eseguito e riportato i computi relativi alle **potenzialità edificatorie riferite alla sola estensione superficiale del Subalterno 703** oggetto di esecuzione, con l'applicazione dei parametri urbanistici del P.G.T. in vigore. Come rilevabile dalla tabella, anche se ridimensionati, permangono comunque valori edificatori residui e di riferimento. Tale scelta deriva dalla considerazione che il futuro aggiudicatario d'asta potrà procedere al riordino/frazionamento catastale del bene pignorato assegnando ad esso un nuovo numero di mappale disgiunto dall'odierno 3219.

A seguito di queste ipotesi lo scrivente consulente, al fine di definire il valore economico dell'Area Urbana oggetto di esecuzione in relazione alle sue specifiche potenzialità edificatorie, ha predisposto il **progetto sommario del futuro possibile fabbricato realizzabile sull'area del Sub 703** (Tavola 2 - Allegato C). Come rilevabile dalla tavola e dall'esame dei dati riportati nella **Tabella 3A - CASO 3** (Allegato Q), **i valori dell'ipotesi progettuale proposta rimangono inferiori alle potenzialità edilizie massime di riferimento**.

Infine nella **Tabella 3B** (Allegato Q) si è proceduto alla stima del valore economica dell'Area Urbana, ipotizzando che il futuro nuovo fabbricato adotti la medesima **categoria catastale D/8** degli altri fabbricati presenti sul Mappale 3219.

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra argomentato, in conseguenza alla presenza del fabbricato NON autorizzato sull'Area Urbana censita al Sub. 703, NON è possibile esprimere un giudizio di **conformità edilizia** della immobile oggetto di esecuzione.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

Identificativo Corpo 1
AREA URBANA - Subalterno 703

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Tavola D.3 - Ambito D1 (vedasi CDU) - Ambiti per attività commerciali e ricettive
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE 2014 (+ varianti 2024) Art. 4.4.4
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative ai vincoli descritti dal particolare azionamento. Si rileva che il PGT rileva la presenza del deposito anche se NON autorizzato e censito catastalmente.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Tavola D.5 - Tavola della Sensibilità Paesaggistica - Classe di Sensibilità Paesaggistica BASSA
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative ai vincoli descritti dal particolare azionamento.

Vedasi Estratti P.G.T. in Allegato I.

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, essendo l'AREA URBANA al Corpo 1 ufficialmente non edificata, **NON è possibile dichiarare la conformità urbanistica perchè l'unico immobile presente sul Subalterno 703 NON è autorizzato.**

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo Corpo 1
AREA URBANA - Subalterno 703

Quota e tipologia del diritto

Proprietario il signor *OMISSIS*

- Stato civile:
- Regime patrimoniale: **proprietario esclusivo degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto: NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: AREA URBANA [F/1]

Dati Catastali:

Comune di **OSIO SOTTO (BG)**, CAP **24046** - in **Via TRIESTE n. 6**, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Mappale **3219**, Sub. **703**, Categoria **F/1**, Piano **T**, consistenza Mq. **496,00**;

Confini dell'immobile

In senso orario: a Sud confina con i Mappali 3218 e 8681, ad Ovest confina con il Mappale 5043, a Nord confina con il Mappale 2593 e ad Est confina con il Mappale 6647. (vedasi Elaborato Planimetrico Catastale attuale in Allegato E1)

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dell' Area Urbana oggetto alla procedura esecutiva qui proposta al LOTTO UNICO di vendita d'asta, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, si dichiara la consistenza dell'immobile **nel complesso conforme alle planimetrie catastali** (Elaborato Planimetrico) estratte presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 05/07/2025 (Allegato E). **Ciò a meno della presenza, rilavata durante le operazioni peritali in sito (Tavole di rilievo in Allegato C), del fabbricato in struttura prefabbricata con funzione di deposito ubicato sul Subalterno 703 realizzato in difformità ai titoli autorizzativi precedentemente elencati al paragrafo 3. La costruzione, che si trova collocata in prossimità del confine Est del Mappale 3219 benché rilevata dalla cartografia dello strumento pianificatorio di P.G.T. (Allegato I) già dal 2014, NON è invece rappresentata sulla planimetria catastale in atti dal Dicembre 2024.**

Come già indicato al precedente paragrafo 3.1 ed a parere dello scrivente Esperto Stimatore, **la particolare struttura metallica a secco del capannone permette di prevederne l'agevole dismissione con relativa spesa** (già computata in via edilizia), riportando così la consistenza planimetrica del bene periziato, censito al Sub. 703, a quella catastale in atti (ovvero area completamente libera).

Per tali motivazioni non si sono preventivati costi di aggiornamento delle planimetrie catastali in atti dell'immobile al Sub. 703.

Come anticipato al precedente paragrafo 3.1, in merito alla regolarità edilizia del bene immobile oggetto di procedura al Sub. 703, perchè il aggiudicatario d'asta possa procedere al riordino/frazionamento catastale del bene pignorato assegnando ad esso un nuovo numero di mappale disgiunto dall'odierno 3219, si preventivano le seguenti spese:

Per variazione catastale da Sub. 703 a nuovo n.ro mappale - € **2.000,00**

NOTA

Come già indicato in precedenza, si porta l'attenzione della S.V.I. sul fatto che l'**Area Urbana censita al Subalterno 703** oggetto di esecuzione è un fondo dotato di **SERVITU' DI ACCESSO CARRALE E PEDONALE in base a quanto stipulato con l'atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, repertorio n. ' , raccolta n. ' in data 28/03/2003 (copia in Allegato Integrativo S1). Nell'atto sopraccitato la SERVITU' DI PASSAGGIO è definita di tipo perenne. La stessa è poi confermata dalla **NOTA DI TRASCRIZIONE ai n.ri 17135/11201 presentazione n. 119 del 03/04/2003 (copia in Integrativo S2).****

Nel dettaglio l'immobile è, allo stato di fatto rilevato in operazioni peritali, raggiungibile a mezzo dell'accesso diretto dalla via Trieste ma detto percorso, sia carrale che pedonale, **attraversa superfici esterne appartenenti ad immobili di diversa proprietà presenti sul Mappale**

3129: per primo il Sub. 708, ovvero il BCNC, e poi Sub. 705, di diversa proprietà. Queste sono però le numerazioni che i subalterni hanno adottato a seguito della modifica catastale eseguita nel 2024 (Elaborato Planimetrico in Allegato E1). L'atto notarile sopraccitato indica che invece la servitù di passaggio perenne grava sulla precedente identificazione carrale dei subalterni presenti sul Mappale 3129 ovvero il Sub. 701 così come indicato nel precedente Elaborato Planimetrico del 2002 (Allegato E2), quello considerato a riferimento nella documentazione relativa all'aggiudicazione dei suddetti immobili ovvero il Decreto di Trasferimento, a firma del G.E. Dott.ssa Fazia GUSBERTI, relativo all'Esecuzione Immobiliare n. 251/2018. Con tale Decreto (Allegato Q1), in data 27/11/2019, la proprietà originaria dei beni appartenenti alla società *OMISSIS* è stata definitivamente trasferita all'aggiudicatario d'asta, la società *OMISSIS* (proprietario odierno dei Subalterni 705, 706 e 707 e comproprietaria del BCNC al Sub. 708). Dall'esame del suddetto Decreto di Trasferimento, malgrado la certificata presenza della servitù di passaggio perenne qui documentata, emerge che non vi sia menzione di alcuna servitù di passaggio a vantaggio del Sub. 703, indicato nell'atto di trasferimento come diversa proprietà confinante.

Si precisa che l'esecutato, il sig. *OMISSIS*, detiene oggi la **proprietà esclusiva in quota 1/1** dell'immobile al Sub. 703 (come da atto di pignoramento notificato) a seguito del RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 17/10/2018 (Registrazione n. 928 registrato in data CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. Pratica n. in atti dal 05/12/2018) così come riportato nella visura catastale per soggetto estratta in data 05/07/2025 e già allegata all'elaborato peritale già depositato presso il fascicolo telematico della procedura.

Considerata quindi la sussistenza della **SERVITÙ' DI PASSAGGIO PERENNE** a vantaggio del l'immobile oggetto di esecuzione censito al Sub. 703, si deve precisare che risulta necessario operare una modifica parziale della documentazione catastale: l'Elenco dei Subalterni agli atti della Agenzia delle Entrate (Allegato E2) riporta infatti una descrizione delle proprietà in modo incompleto: il Sub. 708 viene descritto come BCNC a servizio dei Subb. 706 e 707 ma, stando la servitù di passaggio a vantaggio del Sub. 703, la descrizione dovrebbe includere anche l'immobile oggetto di esecuzione.

Lo scrivente consulente, per la modifica della descrizione dell'elenco dei subalterni, preventiva le seguenti spese:

Per variazione catastale..... - € **1.500,00**

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Identificativo Corpo 1
AREA URBANA - Subalterno 703**

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

Si dichiara che il creditore precedente, la società *OMISSIS* rappresentata, assistita e difesa dall'Avvocato *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata non è completata dalle visure catastali, dalle

visure ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni, dalle planimetrie catastali e dall'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto dal G.E., ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E 1-2, F).

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nella data del 05/07/2025 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato G), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.

Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, agli attuali proprietari ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, il signor **OMISSIS** risulta possessore della quota di 1/1 di piena proprietà dei beni immobili oggetto di esecuzione (Area Urbana al Sub 703) ubicati nel Comune di OSIO SOTTO (BG), via TRIESTE n. 6.

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Come rilevabile nella Certificazione Notarile Ventennale, e a cui si rimanda, redatta dal Notaio, il dott. **OMISSIS**, depositata agli atti di causa, l'esecutato, il signor **OMISSIS**, ha acquisito la proprietà degli immobili dai precedenti proprietari:

- **OMISSIS**, quota 1/1 di nuda proprietà con scrittura privata in permuta con atto Notaio **OMISSIS** in data 28/03/2003 al n. rep. . Segue ricongiungimento di usufrutto del 17/10/2018 in causa di morte dell'usufruttuario.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale proprietario esecutato, il signor **OMISSIS** all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare / Registro Generale Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio del 24/04/2025, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società **OMISSIS** (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato G), risultava intestatario della piena proprietà per quota 1/1 degli immobili siti nel Comune di OSIO SOTTO (BG) ovvero l'Area Urbana al Sub 703 ubicata in via TRIESTE n. 6, per gli atti già riportati nella dettagliata Certificazione Notarile Ventennale, e a cui si rimanda, redatta dal Notaio, il dott. **OMISSIS**, depositata agli atti di causa.

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che ha richiesto ed estratto in data 22/11/2025, presso l'Archivio Notarile di Bergamo, copia dell'atto notarile di compravendita rogato dal Notaio **OMISSIS** di Bergamo ai n.ri rep. del 28/03/2003 trascritto ai n.ri rep. Allegato Integrativo S1). Nel suddetto atto l'Area Urbana censita al Subalterno 703 oggetto di esecuzione è un fondo dotato di **SERVITU' PERENNE DI ACCESSO CARRALE E PEDONALE**. Lo stesso vincolo è poi confermato dalla **NOTA DI TRASCRIZIONE** ai n.ri 17135/11201 presentazione n. 119 del 03/04/2003 (copia in Allegato Integrativo S2).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo Corpo 1
AREA URBANA - Subalterno 703

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale proprietario esecutato, il signor *OMISSIS*, si elencano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 03/04/2003 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale *OMISSIS* - Repertorio del 28/03/2003 - ATTO TRA VIVI - PER-
MUTA - Nota disponibile in formato elettronico;
2. TRASCRIZIONE del 28/12/2010 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio del 22/12/2010 - ATTO TRA VIVI -
COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE - Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. del (RISOLUZIONE PARZIALE);
3. ISCRIZIONE del 14/08/2012 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico
ufficiale *OMISSIS* Repertorio del 09/08/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. del 22/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);
4. ANNOTAZIONE del 12/09/2012 - Registro Particolare Registro Generale Pub-
blico ufficiale *OMISSIS* Repertorio del 09/08/2012 - ANNOTAZIONE A TRA-
SCRIZIONE - RISOLUZIONE PARZIALE - Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. del 2010;
5. ISCRIZIONE del 10/01/2019 - Registro Particolare Registro Generale - Pubblico
ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio del 08/01/2019
- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telemat-
tico;
6. TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio del 24/04/2025 - ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato
elettronico;

Altre Formalità pregiudizievoli

Non si rilevano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili soggetti alla procedura ol-
tre quelli sopra elencati ed anche nella Certificazione Notarile Ventennale redatta ai sensi ex
art. 567 c.p.c. dal Notaio, il dott. *OMISSIS*, e depositata agli atti di causa;

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo Corpo 1
AREA URBANA - Subalterno 703

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

Gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

– Servitù, patti e obblighi: /

Attestazione Prestazione Energetica: /

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo Corpo 1
AREA URBANA - Subalterno 703

Si vedano le tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, il calcolo del valore unitario della superfici commerciali (Tabelle in Allegato Q) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell' Allegato C alla presente relazione peritale.

Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo 12.3, necessari per la valorizzazione economica del bene immobili proposti al **LOTTO UNICO**.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

Identificativo Corpo 1
AREA URBANA - Subalterno 703

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Estimatore ritiene che **NON sussista la possibile e comoda divisibilità dell'immobile secondo lotti separati per la vendita all'asta per le seguenti motivazioni:**

1. L'immobile è un Area Urbana in categoria F1 ed è da considerarsi libera anche se sulla stessa si trova collocato il Deposito realizzato in struttura metallica prefabbricata che però NON è autorizzato in via edilizia e dovrà essere rimosso.
2. Non essendo ufficialmente edificato, NON sussiste la possibilità di effettuare agevolie divisioni in quote del bene oggetto di esecuzione. Inoltre le potenzialità edificatorie dell'area, così come definite dallo strumento urbanistico di P.G.T., verrebbero condizionate da eventuali frazionamenti preventivi della superficie fondiaria di riferimento.

11. STATO DI POSSESSO

**Identificativo Corpo 1
AREA URBANA - Subalterno 703**

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile oggetto ad esecuzione ovvero parte l'AREA URBANA al Sub. 703, porzione Est del Mappale 3219, risulta libera da eventuali affittuari. Nella realtà rilevata risulta occupata dal capannone (NON autorizzato) realizzato in struttura metallica prefabbrica con funzioni di deposito e ad uso esclusivo dell'attività della società *OMISSIS*. All'interno dello stesso, si è rilevata la presenza di beni mobili (moto-veicoli di diversa proprietà) così come nel piazzale pavimentato circostante il deposito (materiale ed attrezzature da impresa edile). Detti beni e attrezzature (mobili) saranno da rimuovere con onere e spesa a carico della parte eseguita. Il presente elaborato peritale ha computato inoltre l'onere economico per la dismissione e totale rimozione del suddetto capannone comprensivo dei costi di demolizione, bonifica e smaltimento della porzione pavimentata dell'area. Tale carico economico è stato decurtato dal valore finale d'asta del bene.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

**Identificativo Corpo 1
AREA URBANA - Subalterno 703**

12.1 Criterio di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] ragguagliato, cioè ponderato secondo i parametri correttivi di differenziazione indicati nella successiva tabella di computo. Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci dell'immobile quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione, l'obsolescenza funzionale, orientamento cardinale e il soleggiamento, le dimensioni complessive del fabbricato, il tipo di impianto di riscaldamento, la classificazione energetica.

12.2 Fonti di informazione

Per la determinazione del valore medio parametrico [Euro/mq.] sono state raccolte informazioni da varie fonti quali:

- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, 2024
- Pubblicazione *OMISSIS*, 2024

(Tabelle in Allegato Q).

Per la zona urbana del Comune di OSIO SOTTO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali vengono considerati afferenti alla categoria:

- **Fabbricati Speciali per Attività Commerciali [D/8 #] = 1.700,00 Euro/mq.**
(valori di riferimento per CAPANNONI COMMERCIALI di medio interesse)

Nota # : al fine di pervenire alla valorizzazione dell'Area Urbana, alla base del calcolo proposto (Tabelle in Allegato Q) si è ipotizzata la categoria catastale D/8 (in sostituzione dalla attuale F/1) poiché è quella adottata per gli altri subalterni presenti sul Mappale 3129 e con medesima destinazione.

Altre fonti di informazione

Per la definizione dei criteri di stima sono stati utilizzati anche riferimenti bibliografici quali: *OMISSIS*

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e raggugliate (Allegato N), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

Identificativo Corpo 1 AREA URBANA - Subalterno 703

Definizione Immobili	Superficie Area Urbana [mq.]	Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]	Coefficiente Svalutazione K	Valore complessivo [€]
AREA URBANA Sub. 703	497,64	364,287	1	181.284,09 *

Nota * : il valore finale è il risultato dei computi eseguiti nella Tabella 3B (Allegato Q) quindi, in base al nuovo fabbricato a destinazione commerciale in ipotesi realizzabile sull'area, al netto dei Costi di Costruzione e del margine d'impresa, del Contributo sul costo di costruzione ai sensi D.M. 801-1977, degli Oneri di Urbanizzazione I e II, del costo per Progetto architettonico ed impiantistico - D.L. - Piano Sicurezza.

Il valore unitario dell'AREA URBANA è pari ad €/mq. 364,29.

Valore corpo 1 da libero	€	181.284,09
<hr/>		
Valore complessivo intero.....	€	181.284,09
Valore complessivo diritto e quota.....	€	181.284,09
TOTALE VALORE LOTTO UNICO (al lordo decurtazioni).....	€	181.284,09

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta - 10%.....	- €	18.128,41
Per Demolizioni CAPANNONE e PAVIMENTAZIONE C.A.	- €	16.097,62
Per variazione cat.le da Sub. 703 a nuovo n.ro mappale.....	- €	2.000,00
Per variazione cat.le descrizione in Elenco Subalterni.....	- €	1.500,00
<hr/>		
TOTALE DECURTAZIONI.....	- €	37.726,03

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO al netto DECURTAZIONI:

Identificativo Corpo 1
AREA URBANA - Subalterno 703

Valore COMPLESSIVO FINALE degli immobili al netto delle riduzioni sopra elencate,
AREA URBANA - Sub. 703..... € **143.558,06**
(dicasi Euro Centoquarantatremilacinquecentocinquantotto/06)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO UNICO

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO UNICO non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché il bene è un Area Urbana ufficialmente non edificata.

13. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e stimato, stando le condizioni dell'immobile ubicato a OSIO SOTTO (BG), in Via TRIESTE n. 6, considerando quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia e catastale **ed alla certificata esistenza della SERVITU' di PASSAGGIO PERENNE CARRALE E PEDONALE a servizio dell' immobile oggetto di esecuzione, si configura la vendibilità del bene secondo la valutazione economica proposta e prodotta mediante applicazione degli opportuni fattori riduttivi la stima, così come predisposti al LOTTO UNICO per la vendita all'asta.**

Come da richiesta della S.V.I. espressa nel mandato, attesta che dopo il deposito presso la Cancelleria provvederà a trasmettere copia della presente relazione completa di allegati al creditore procedente e al/ai debitore/i esecutato/i, invitando lo/gli stesso/i a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data di udienza.

L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico assegnatogli, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento/integrazione dovesse necessitare alla procedura e ringraziando per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, composta da **24 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **5 (di 35) allegati** e **1 relazione descrittiva sommaria** del Lotto Unico proposto per la pubblicazione del bando di vendita all'asta.

Bergamo, Gennaio 2026

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Marco Abbate



**14a. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE
(inalterati da precedente versione dell'elaborato peritale)**

1. Allegato B Rilievo fotografico beni immobili al LOTTO UNICO
2. Allegato H Inquadramento satellitare IMMOBILI
3. Allegato I Estratti P.G.T. OSIO SOTTO (BG)

**14b. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE
(integrati a seguito di modifica dell'elaborato peritale)**

4. Allegato C Planimetrie MODIFICATE rilievo/progetto peritale immobili al LOTTO UNICO
5. Allegato Q Tabelle MODIFICATE determinazione valore commerciale AREA URBANA

15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE

- Descrizione sommaria del LOTTO UNICO per la pubblicazione bando di vendita d'asta;
- Relazione Peritale Senza Dati Sensibili e relativi allegati;
- Scheda Check-List dati procedura compilata su apposito modello Excel;
- File .rtf con dati catastali dei beni oggetto della procedura;
- Cartelle compresse contenenti files di Fotografie e Planimetrie;
- Proposta di parcella dell'onorario e delle spese sostenute computati, utilizzando il formato Excel predisposto allo scopo, per il LOTTO UNICO di vendita d'asta.