

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 573/2024

PROMOSSA DA:

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

**Dott. Luca VERZENI**



Terreni alle Particelle 3693 e 3506

## PERIZIA DI STIMA 2 LOTTI

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Marco Abbate

**Codice fiscale:**

**Partita IVA:**

**Studio in:**

**Email:**

**Pec:** marco.abbate@archiworldpec.it



Beni in **BERGAMO**  
**CENSUARIO NUOVA CURNASCO**  
Via CAMPI SPINI  
**2 LOTTI**  
**LOTTO 1 - Particella 3693**  
**LOTTO 2 - Particella 3506**

## **LOTTO 1 - Particella 3693**

### **INDICE DELL'ELABORATO PERITALE**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	pag.	5
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag.	5
3. PRATICHE EDILIZIE .....	pag.	7
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....	pag.	7
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....	pag.	7
4.1 VERIFICA URBANISTICA DELLE POTENZIALITÀ' EDIFICATORIE .....	pag.	10
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....	pag.	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag.	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	pag.	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	pag.	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag.	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ' .....	pag.	16
11. STATO DI POSSESSO .....	pag.	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 1 .....	pag.	18

## **INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA**

**Giudice:** Dr. Luca VERZENI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15/04/2025

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO STIMATORE**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Marco ABBATE

**Data nomina:** 31/12/2024

**Data giuramento:** 03/01/2025

**Data sopralluogo operazioni peritali in sito:** 29/01/2025

**Beni immobili siti a BERGAMO  
CENSUARIO NUOVA CURNASCO  
Via CAMPI SPINI**

**LOTTO 1  
Particella 3693**

**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 mancanti le visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, le planimetrie e le visure catastali, inoltre l'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura;
- Che il creditore precedente, 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 comandato, lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale tutta la documentazione ipo-catastale - cioè visure storiche (D), visure per soggetto (Allegato E), estratto mappa (Allegato F), visure ipotecarie (Allegato G1 e G2) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti ai **2 LOTTI** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato L), l'atto derivativo originario di compravendita dell'immobile.
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegati M1 e M2), la Visura Camerale della società esecutata.

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

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Si propone il **LOTTO 1** composto dai seguenti beni:

### **Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

#### **Quota e tipologia del diritto**

Proprietaria la Società **OMISSIS**

- Stato civile: / (Visura Camerale CC. BG in Allegato L)

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

**Altre quote del diritto:** NESSUNA

#### **Identificazione al Catasto Terreni**

##### **Dati Catastali:**

- *Intestazione:* Società OMISSIS, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO (A794C) Sezione NUOVA CURNASCO** - in **Via Campi Spini**, identificato al Catasto Terreni al Foglio 1, Particella **3693**, Qualità **SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO**, Classe 2, Consistenza Are **40 ca 23 (MQ. 4.023,00)**, Reddito Dominicale **Euro 29,09**, Reddito Agrario **Euro 35,32**

##### **Confini della Particella**

**In senso orario:** a Nord confina con le particelle 2820 e 3499, ad Est confina con la particella 3738, a Sud confina con le particelle 3065 e 2559 (sedime di via campi Spini), ad Ovest confina con alveo di torrente.

#### **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 1** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale in Allegato C.

### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

#### **Localizzazione territoriale**

La Particella di terreno 3693, parzialmente edificabile, si trova collocata in zona peri-urbana facente parte del comune di Bergamo, area del censuario di Nuova Curnasco, posta tra l'asse interurbano della SS 671 a Nord-Est ed il sedime della via Campi Spini a Sud-Ovest.

La zona è contraddistinta da costruzioni sia a destinazione sia residenziale che commerciale che produttiva. Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona sono databili di epoca variabile comunque ristrutturati in epoca recente.

La zona territoriale è considerabile di discreta qualità edilizia residenziale.

L'area è trafficata con parcheggi in numero limitato.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato H)

## **2.2 CARATTERISTICHE DESCrittive DEL FABBRICATO**

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

---

**NOTA: il bene oggetto di esecuzione è un terreno libero e NON una costruzione quindi NON vi è necessità di produrre la descrizione delle caratteristiche costruttive ed edilizie del bene.**

---

## **2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE**

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetriche in Allegato C)

### **Descrizione del terreno**

Il terreno, localizzato come da descrizione precedente, si presenta in buono stato di conservazione con manto erboso curato per la quasi totalità della sua estensione. La porzione a Ovest della particella è contraddistinta dalla vegetazione arborea ed ad alto fusto incolta che lambisce il corso d'acqua che poi separa la proprietà oggetto di esecuzione dal limitrofo impianto tecnico di diversa proprietà posto sui mappali 3535-2872-2873-3759 ed altri.

L'accesso al terreno della Particella 3693 avviene direttamente dal sedime della via Campi Spini. E' stata rilevata, durante le operazioni peritali in sito, la presenza di un accesso temporaneo lungo il confine Est con il mappale 3738 a servizio temporaneo del cantiere del fabbricato in corso di costruzione (Foto 7 Rilievo - Allegato B).

La superficie catastale complessiva della particella è pari a Mq. 4.023,00.

La superficie effettiva della particella, rilevata in sede di O.P. ovvero mediante rilievo da cartografia digitale di P.G.T., è pari a Mq. 4.845,00 di cui Mq. 448,60 vincolati dalle prescrizioni dello strumento pianificatorio al Reticolo Idrografico a Cielo Aperto, Mq. 1.060,36 destinate a Aree peri-urbane a salvaguardia e mitigazione ambientale - APS.

La porzione a differenza da quelle vincolate sopra elencate risulta edificabile secondo le prescrizioni dell' Ambito a medio grado di trasformabilità della mixità - MGTm ed ha estensione pari a Mq. 3.336,64. (Vedasi Tabelle computi in Allegato O).

Stato di manutenzione generale del terreno: Discreto

Condizioni generali del terreno: Discreto

**Caratteristiche zona:** Peri-Urbana.

**Area urbanistica:** Ambito Aree Urbane a medio grado di trasformabilità della mixità - MGTm, e risulta parzialmente edificabile secondo i parametri di tale azzonamento (vedasi CDU in Allegato J2)

**Servizi presenti nella zona:** gli altri fabbricati della zona sono provvisti di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il terreno della particella 3693 NON è provvisto di tali servizi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali, terziarie, commerciali, produttive.

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

### **3. PRATICHE EDILIZIE**

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

---

**NOTA: il bene oggetto di esecuzione è un terreno libero e NON una costruzione quindi NON vi è necessità di produrre l'elenco delle procedure edilizie depositate presso l'archivio del Comune di Bergamo**

---

Malgrado la suddetta premessa lo scrivente Esperto Stimatore, per completezza, ha comunque eseguito un controllo circa l'esistenza di eventuali procedure edilizie depositate dalla società esecutata *OMISSIS* presso l'U.T.. Previa contatto con i responsabili dell'ufficio SUE è stata effettuata una verifica accedendo al portale telematico specifico comunicato: **la ricerca ha dato esito negativo.**

#### **3.1. CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

**Note sulla conformità edilizia – Corpo 1**

---

**Il bene oggetto di esecuzione è un terreno libero e NON una costruzione quindi NON vi è necessità o possibilità di effettuare la verifica della conformità edilizia degli immobili.**

---

### **4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**(verifica di conformità comune a tutti i beni oggetto di procedura)**

**LOTTO 1**

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

**LOTTO 2**

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno - Particella 3506**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	<b>PdR – Tavola PDR04 - DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE</b> - Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixità - Aree periurbane di salvaguardia e mitigazione ambientale - APS - PIANO DEI SERVIZI - Reticolo idrografico a cielo aperto

Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Artt. 57 e 66</b> <b>N.T.A. del PIANO DEI SERVIZI</b>
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.

Strumento urbanistico Vigente:	<b>PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO</b>
Ambito:	<b>PdR – Tavola PDR02 - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA</b> <b>- Sensibilità paesistica bassa.</b>
Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE</b>
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.

Strumento urbanistico Vigente:	<b>PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO</b>
Ambito:	<b>PdR – Tavola PDR03 - RETE VERDE E PAESAGGIO - AMBITI DELLE RETE VERDE COMUNALE</b> <b>- Ambiti di ricomposizione e valorizzazione del paesaggio antropico</b> <b>- Fasce di mitigazione e progettazione paesaggistica delle infrastrutture</b>
Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Art. 42</b>
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.

Strumento urbanistico Vigente:	<b>PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO</b>
Ambito:	<b>PdR – Tavola PDR01d - VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA - ELETTRODOTTI E RETI DEL GAS</b> <b>- Fasce di rispetto delle linee elettriche che devono essere determinate ai sensi della vigente legislazione</b>
Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Artt. 29 e 30</b>
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.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	<b>PdR – Tavola PDR01e - VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ CLASSIFICAZIONE STRADALE E FASCE DI RISPETTO (CdS D.Lgs n. 285-1992)</b> - Strade extraurbane principali (B) - Fascia di rispetto 40 Mt. . Corridoio di salvaguardia della viabilità di progetto
Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Artt. 27</b>
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.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	<b>PdR – Tavola PDR01f - VINCOLI AEROPORTUALI: LIMITI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA</b> - Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli alla navigazione aerea - Relazione tecnica Fase I - capitolo 5 (BURL n. 47 del 20/11/2013)
Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE</b>
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.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO DEI SERVIZI
Ambito:	<b>PdS – Tavola PDS04 - RETE ECOLOGICA - ELEMENTI LINEARI DELLA RETE ECOLOGICA</b> - Servizi per il verde, ricreativi e del tempo libero (parchi e giardini - orti Urbani) - Aree di salvaguardia e mitigazione ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE Artt. 12 e 66</b>
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

**Il bene oggetto di esecuzione è un terreno libero e NON una costruzione quindi NON è**

**possibile dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile identificato al Corpo 1.**

---

#### **4.1 VERIFICA URBANISTICA DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE (verifica comune a tutti i beni oggetto di procedura)**

##### **LOTTO 1**

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

##### **LOTTO 2**

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno - Particella 3506**

**(Vedasi CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA in Allegato J2)**

In relazione ai particolari azzonamenti dello strumento pianificatorio, il P.G.T. di Bergamo, in cui ricadono i terreni di cui alle Particelle 3693 e 3506, lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto dal mandato ricevuto dalla S.V.I., ha proceduto all'analisi delle specifiche normative e vincoli riportati nelle N.T.A. (PdR).

Definito che la **Particella 3506** (LOTTO 2) è vincolata per la totalità della sua estensione planimetrica ad uso di **Salvaguardia Ambientale**, si è proceduto ad analizzare le **potenzialità edificatorie della porzione edificabile dell'immobile alla Particella 3693** (LOTTO 1), sempre in relazione ai parametri urbanistici prescritti dalle N.T.A. del Piano delle Regole. Nell'estratto della cartografia di P.G.T., nel dettaglio la tavola PDR04, tale superficie edificabile, porzione di maggior rilevanza posta ad Est della particella, è censita come **ambito urbano a medio grado di trasformabilità della mixità - MGTm**.

Per la definizione delle potenzialità edificatorie di tale azzonamento è prescritta, dallo specifico art. 57 delle N.T.A., l'applicazione della **Regola Morfologica PDR00** (Allegato I).

Previa verifica effettuata con il rilievo peritale in situ e la successiva ricerca eseguita con il contatto diretto intercorso con il Responsabile dell'ufficio Direzione Urbanistica del comune di Bergamo, il Dr. OMSS/S, è emerso che l'unico edificio presente sul lotto limitrofo (in costruzione sulle Particelle 3738 e 3739) - ovvero l'unico possibilmente considerabile per il calcolo della Altezza Massima secondo l'applicazione della Regola Morfologica - è un **fabbricato destinato a servizio religioso (PDS02)**. Ai sensi del sopracitato art. 57 delle N.T.A. segue che in questo particolare caso, come confermato dal dirigente (comunicazione in Allegato J3), la **Regola Morfologica NON è applicabile ai fini del calcolo dei parametri edificatori** (sup. lorda massima, altezza fabbricato, numero piani, ecc.). Segue che, come riportato nella comunicazione pervenuta dal dirigente comunale, **"...si deve fare riferimento a quanto previsto dall'art. 57, comma 4, del Piano delle Regole..."** e quindi i parametri da applicarsi sono i seguenti:

- **SL** Sup. Lorda Massima Edificabile pari a 1 Mq. per ogni Mq. di **ST** Sup. Territoriale (superficie edificabile);
- **H max** Altezza massima edificio pari a 15 Mt..

A questi parametri sono da aggiungersi quelli, specificatamente riportati nella medesima normativa delle N.T.A. di P.G.T., derivati anche dalla regola morfologica, **applicati in questa sede nei termini più restrittivi e di garanzia**:

- **Dc** Distanza mimina da confini del lotto edificabile Mt. 5,00
- **Ds** Arretramento stradale mimino Mt. 5,00
- **De** Distanza mimina da altri edifici posti su lotti confinanti 10 Mt.

- **Smi** Superficie di massimo inviluppo < o = al **30% di ST** (con ST Sup. Territoriale = superficie edificabile complessiva);

L'applicazione dei parametri edificatori prescritti dall'azzonamento di P.G.T., in cui ricadono le particelle 3693 e 3506 oggetto di esecuzione, sono esplicati graficamente nella **Tavola Unica di rilievo peritale** (Allegato C). Dalla stessa si evincono i dati planimetrici seguenti:

#### **LOTTO 1 - Particella 3693 (Parzialmente edificabile)**

- **Superficie totale particella da rilievo peritale (cartografia digitale)** ..... Mq. 4.845,600
- **Superficie area vincolate a Salvaguardia Ambientale** ..... Mq. 1.060,360
- **Superficie area vincolate a Reticolo Idrografico** ..... Mq. 448,600
- **SF - Superficie edificabile (definizione da P.G.T.)** ..... Mq. 3.336,640
- **Smi - Superficie di massimo inviluppo (30% SF) (Sup. Coperta max)** .... Mq. 1.000,992

#### **LOTTO 2 - Particella 3506 (Totalmente vincolata a Salvaguardia Ambientale)**

- **Superficie totale particella da rilievo peritale (cartografia digitale)** ..... Mq. 878,820

---

**NOTA:** Con particolare riferimento alla valorizzazione della porzione edificabile del terreno alla Particella 3693, ovvero la verifica delle potenzialità edificatorie conseguenti all'applicazione dei parametri urbanistici sopra indicati, si comunica che è stata ipotizzata una nuova costruzione di progetto con le seguenti caratteristiche dimensionali e volumetriche e con destinazione Residenziale:

- **Superficie Coperta Massima (Smi)** ..... Mq. 1.000,992
- **Superficie Lorda Massima di pavimento (SL ovvero Slp)** ..... Mq. 3.336,640
- **Numero piani progetto (SL / Smi)** ..... n. 3.333
- **Altezza fabbricato di progetto (N. piani x H. interpiano Mt. 3,20)** ..... Mt. 10,67
- **Volumetria di progetto fuori terra (Smi x H. progetto )** ..... Mc.10.667,248
- **Superficie di progetto Piano Interrato (Snr computo Oneri Ia e IIa)** ..... Mq. 2.000,000

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa e ribadisce che i dati sopra riportati sono stati formulati al solo scopo di pervenire alla valorizzazione della porzione edificabile del terreno al LOTTO 1 e che sono intendersi puramente indicativi. L'aggiudicatario d'asta dell'immobile potrà certo riformulare la geometria del nuovo fabbricato secondo diverse esigenze ma sempre in ottemperanza delle prescrizioni urbanistiche definite dal P.G.T. di Bergamo.

---

Nelle **Tabelle di Computo Economico 1 e 2** in Allegato O, a cui si rimanda, è stata eseguita la valorizzazione dei beni oggetto di procedura.

Nella stessa sono riportate anche le risultanze di altre tabelle di computo necessarie alla specifica stima del terreno parzialmente edificabile al LOTTO 1 ovvero:

- Calcolo del **Contributo Costo di Costruzione ai sensi D.M. 801/1977** (Allegato M)
- Calcolo degli **Oneri di Urbanizzazione Ia e IIa** (Allegato N)
- Calcolo costo **Progettazione, D.L. e Piano Sicurezza** (indicativo e prudenziale)

I risultati finali della valorizzazione economica dei terreni alle Particelle 3693 (LOTTO 1) e 3506 (LOTTO 2) sono riportati, come da rito, ai successivi e rispettivi paragrafi 12 delle trattazioni di ogni singolo LOTTO.

## **5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE**

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

### **Quota e tipologia del diritto**

Proprietaria la Società **OMISSIS**

- Stato civile: **I** (Visura Camerale CC. BG in Allegato L)

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

**Altre quote del diritto:** NESSUNA

### **Identificazione al Catasto Terreni**

**Dati Catastali:**

Comune di **BERGAMO (A794C) Sezione NUOVA CURNASCO** - in **Via Campi Spini**, identificato al Catasto Terreni al Foglio 1, Particella **3693**, Qualità **SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO**, Classe 2, Consistenza **Are 40 ca 23 (MQ. 4.023,00)**, Reddito Dominicale **Euro 29,09**, Reddito Agrario **Euro 35,32**

### **Confini della Particella**

**In senso orario:** a Nord confina con le particelle 2820 e 3499, ad Est confina con la particella 3738, a Sud confina con le particelle 3065 e 2559 (sedime di via campi Spini), ad Ovest confina con alveo di torrente.

### **Conformità catastale:**

Stando gli accertamenti planimetrici digitali eseguiti a seguito delle operazioni peritali in sito, **si dichiara la consistenza planimetrica del cespite**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 1 di vendita d'asta, **conforme** alla planimetria rilevabile dalla mappa catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 18/10/2024 (Allegato F). Si è rilevata una **discrepanza dimensionale** relativa alla effettiva superficie del terreno alla Particella 3693 presumibilmente dovuta a scarsa accuratezza della documentazione catastale agli atti dell' Agenzia delle Entrate.

### **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**

**(descrizione comune a tutti i beni oggetto di procedura)**

### **LOTTO 1**

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

### **LOTTO 2**

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno - Particella 3506**

**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 Dr. OMSS/S. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie 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 D, E, F e G1-2).

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 09/01/2025 (copie ispezioni ipotecarie in Allegati G1-2), 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-catastale riportata nel seguito.

### **6.1 Attuale proprietaria**

L'attuale esecutata, la Società OMSS/S, **risulta proprietaria della quota di 1/1 di piena proprietà dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Particelle terreno 3693 e 3506) ubicati nel Comune di BERGAMO censuario NUOVA CURNASCO, via Campi Spini. La stessa società esecutata summenzionata ha acquistato l'immobile (ex identificazione Foglio 9 Particelle 1763 e 3064 Sezione CURNASCO in Comune di TREVIOLO) dai precedenti proprietari OMSS/S per la quota di 10/60 ciascuno, da OMSS/S per la quota di 14/60 e da OMSS/S per la quota di 6/60 per atto di compravendita rogato dal Notaio OMSS/S del 20/11/2008 N. Rep. 3284/2656, trascritto a Bergamo il 17/12/2008 ai n.ri. 78330/45408;

### **6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio**

Ai signori OMSS/S per la quota di 10/60 ciascuno gravata da usufrutto a favore di OMSS/S fino al decesso delle stessa avvenuto nel 1988, era pervenuta per successione in morte del sig. OMSS/S.

A OMSS/S per la quota di 14/60 e da OMSS/S, la proprietà dei terreni era pervenuta per assegnazioni dei beni sociali per liquidazione da podere di OMSS/S.

Il tutto come meglio già descritto nella Certificazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio la Dr.ssa OMSS/S e depositata agli atti di causa;

### **6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)**

L'attuale società proprietaria esecutata, OMSS/S, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/12/2024 - Registro Particolare 46175 Registro Generale 63771 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8373 del 20/11/2024, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società OMSS/S, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegati G1-2), **risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1** degli immobili siti nel Comune di BERGAMO Censuario di NUOVA CURNASCO, Via Campi Spini, ovvero i due terreni alle Particelle 3693 e 3506, soggetti alla procedura esecutiva immobiliare, **per l'atto di compravendita** già riportato al precedente punto 6.1.

---

**NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che ha richiesto presso l'Archivio Notarile di Bergamo, estratto copia ed allegato alla presente perizia, l'Atto di Compravendita dei terreni oggetto di esecuzione del 20/11/2008 N. Rep. 3284/2656, trascritto a Bergamo il 17/12/2008 ai n.ri 78330/45408, rogato dal Notaio OMSS/S (Allegato K). In tale atto i due immobili sono censiti con l'identificazione catastale precedente ovvero Particella 3064, in luogo della odierna Particella 3693, e particella 1763, in luogo della odierna Particella 3506. Ciò è dovuto al fatto che l'effettivo passaggio della competenza territoriale tra l'originario Comune di Treviolo (BG) e il Comune di Bergamo (Sezione di Nuova Curnasco), benché avvenuto nel 1983, sia stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate solo nell'anno 2021 (vedasi Visure catastali storiche**

estratte in Allegato D).

Si precisa inoltre che le NOTIZIE URBANISTICHE indicate nell'atto a pagina 4 si riferiscono al C.D.U. , in allegato A allo stesso atto, ma che questo documento fa riferimento alla versione non più in vigore dello strumento urbanistico del P.R.G. , oggi sostituito dal P.G.T. di Bergamo i cui riferimenti normativi e prescrizioni sono indicate nell'Allegato I oltre che nell'Allegato J2, ovvero la versione aggiornata del C.D.U. astratta e qui allegata in ottemperanza al mandato peritale.

---

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (descrizione comune a tutti i beni oggetto di procedura)

### **LOTTO 1**

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

### **LOTTO 2**

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno - Particella 3506**

#### **Elenco Trascrizioni/Iscrizioni**

A nome dell'attuale società proprietaria esecutata, la Società **OMISSIS**, si elencano le seguenti formalità.

In riferimento alla **Particella 3693**:

1. ISCRIZIONE del 16/04/2024 - Registro Particolare 2781 Registro Generale 19753 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4374/1924 del 15/04/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
2. TRASCRIZIONE del 02/12/2024 - Registro Particolare 46175 Registro Generale 63771 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8373 del 20/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico.

In riferimento alla **Particella 3506**:

3. ISCRIZIONE del 16/04/2024 - Registro Particolare 2781 Registro Generale 19753 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4374/1924 del 15/04/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
4. TRASCRIZIONE del 02/12/2024 - Registro Particolare 46175 Registro Generale 63771 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8373 del 20/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico.

---

**NOTA:** Come rilevato dal Notaio Dr. OMISSIS, nella Certificazione Notarile Ventennale redatta ai sensi ex. art. 567 c.p.c. e depositata agli atti di causa, gravante sulla precedente identificazione dei terreni al Censuario di CURNASCO nel Comune di TREVIOLO (BG) Foglio 9, Particelle 1763 e 3064, si elenca anche l'ISCRIZIONE ai n.ri 48178/7416 del 08/12/2012 per IPOTECA VOLONTARIA nascente a GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 31/10/2012 n.rep. 139512/54626 del Notaio OMISSIS a favore di OMISSIS, contro la società esecutata OMISSIS per capitale € 370.000,00 e totali € 555.000,00. Nel seguito si riporta l'esito della ispezione integrativa eseguita in riferimento alla precedente identificazione delle sue particelle di terreno quando le stesse erano censite nel censuario di Treviolo (BG).

---

In riferimento alla **Particella 3064** del censuario di TREVIOLO (BG), precedente identificazione della Particella 3693, e alla **Particella 1763** del censuario di TREVIOLO (BG), precedente identificazione della Particella 3506, si elencano le seguenti formalità:

5. TRASCRIZIONE del 17/12/2008 - Registro Particolare 45408 Registro Generale 78330 - Pubblico ufficiale OMISSIS - Repertorio 3284/2656 del 20/11/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico;
6. ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 2490 Registro Generale 14994 - Pubblico ufficiale OMISSIS - Repertorio 3597/2876 del 18/03/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  - Annotazione n. 2936 del 04/04/2012 (MODIFICAZIONE A CONTRATTO DI ANTICIPAZIONE FONDIARIA);
  - Comunicazione n. 5491 del 26/09/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/09/2012. Cancellazione totale eseguita in data 19/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).
7. ISCRIZIONE del 08/11/2012 - Registro Particolare 7416 Registro Generale 48178 - Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 139512/54626 del 31/10/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.  
Documenti successivi correlati:
  - Annotazione n. 830 del 29/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

#### **Altre Formalità pregiudizievoli**

NON si rilevano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili soggetti alla procedura oltre quelli già elencati nella Certificazione Notarile Ventennale redatta ai sensi ex. art. 567 c.p.c. dal Notaio, il Dr. OMISSIS, e depositata agli atti di causa;

### **8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

#### **Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

**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:** /

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** /

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** Sono da osservare tutte le prescrizioni urbanistiche prescritte dal P.G.T. di Bergamo per l'ambito territoriale in cui ricadono i beni oggetto di esecuzione (Vedasi C.D.U. in Allegato J2)

### **9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

#### **Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

Si vedano le **tabelle di computo delle potenzialità edificatorie, del valore complessivo commerciale dei terreni e del loro valore unitario** (Tabelle in Allegato O) realizzate a partire dall' elaborato grafico del rilievo eseguito dallo scrivente Esperto Estimatore ed unito nell'Allegato C alla presente relazione peritale.

Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica del bene proposto al **LOTTO 1**.

### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'**

#### **Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), in considerazione del fatto che **le due particelle di terreno 3693 e 3506 sono distinte e separate**, lo scrivente Esperto Stimatore ritiene che **sussista la possibile e comoda divisibilità dei cespiti secondo due lotti separati per la vendita all'asta** così come proposto in questo elaborato peritale.

## 11. STATO DI POSSESSO

### Identificativo Corpo 1

#### Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693

Possesso: **Immobile libero**

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il terreno alla Particella 3693 è risultato **libero con particolare specifica riguardo la presenza della struttura pubblicitaria ad alto fusto posizionata sulla porzione vincolata a Mitigazione Ambientale della Particella 3693** (vedasi NOTA seguente).

Si è rilevata inoltre la presenza di un accesso carrale temporaneo a servizio del cantiere per la costruzione in corso d'opera (di diversa proprietà) sui mappali 3738 e 3739, limitrofi ad Est.

---

**NOTA:** Si comunica che, come rilevato in sede di operazioni peritali in sito, riportato sulla Tavola Unica di Rilievo (Allegato C) e nella documentazione fotografica (Allegato B) uniti al presente elaborato peritale, sul terreno alla **Particella 3693** di cui al **LOTTO 1** è installato un **Traliccio Pubblicitario ad alto fusto**. Tale struttura si trova posizionata nella porzione Ovest del terreno destinata dal P.G.T. a Mitigazione Ambientale, **al di fuori quindi dell'area edificabile della stessa Particella**. Essendo la struttura bi-facciale indirizzata in direzione dell'Asse Interurbano (SS 671 Circonvallazione Leuceriano) è identificata in atti della **Provincia di Bergamo - Ufficio Concessioni Pubblicitarie - Pubblicità Stradale** con il **riferimento kilometrico 3.233**.

La struttura è stata posta in opera, ad onere amministrativo ed economico, previa stipula di **Contratto di Concessione** (Allegato Q1) sottoscritto con decorrenza in data **02/01/2023**, tra la società esecutata **OMISSIS** e la società Concessionaria di Pubblicità **OMISSIS**, per la **durata di anni 6** ed al canone di locazione di **€ 10.000,00/anno** (escl. IVA) con **versamenti semestrali**. Il contratto è stato registrato presso l'**AGENZIA DELLE ENTRATE** in data **13/02/2023** al n. **593 Serie 3**.

Il Traliccio Pubblicitario ha ottenuto sia specifica autorizzazione rilasciata al Concessionario dall'**Ufficio Tributi del Comune di Bergamo** (Allegato Q2) oltre che il relativo **Nulla Osta** rilasciato dalla **Provincia di Bergamo** (Allegato Q3).

La prima richiesta di **Autorizzazione Comunale** è stata depositata dal Concessionario **OMISSIS** in data **18/05/2021**, **autorizzata e protocollata al n. 174/2022 del 14/01/2022** ed ha avuto scadenza in data **31/12/2024**. Nella stessa sono indicati tutti i dettagli costruttivi della struttura pubblicitaria e del suo posizionamento nel terreno della Particella 3693. L'**autorizzazione è stata poi rinnovata** previa domanda depositata in data **27/09/2024** e rilasciata **al n. prot. 302/2025 del 03/02/2025** (Allegato Q2). **La stessa ha scadenza al 31/12/2027**.

Il primo **Nulla Osta Provinciale** all'installazione della struttura pubblicitaria è stato presentato in data **31/05/2021 al n. rif. 32250** rilasciato in data **29/06/2021**. Il **Nulla Osta Provinciale è stato poi nuovamente rilasciato in data 07/11/2024 al n. rif. 73594** sia per la scadenza della autorizzazione comunale sia per la modifica dell'altezza della struttura (Allegato Q3).

La costruzione è realizzata in metallo (lamiera zincata) in componenti prefabbricati assemblati in opera e posati su plinto interrato in C.A..

---

**NOTA:** A giudizio dello scrivente Consulente la struttura è agevolmente smontabile e asportabile (con onere a carico del Concessionario sopra indicato che ne è il legittimo proprietario e come da specifica clausola 8 riportata nell'accordo scritto), allo scadere/cessazione del contratto di concessione stipulato con la società esecutata, quindi si ritiene **NON possa porre pregiudizio al godimento del bene soggetto a procedura ese-**

cutiva (Particella 3693). Ciò anche in considerazione della limitrofa futura edificazione perchè la struttura stessa è installata al di fuori dell'area edificabile della Particella. Diversamente, il futuro aggiudicatario potrà ritenere percorribile la presa in carico del contratto di concessione pubblicitaria e godere della rendita economica ad essa relativa.

Malgrado ciò, in ragione della possibile svalutazione economica (o limitazione) che la sussistenza del contratto di locazione possa comportare fino alla sua naturale scadenza nel 2029, lo scrivente Esperto Stimatore ha operato una ulteriore svalutazione del 2% del valore del bene al LOTTO 1 oltre a quella di rito computata per assenza di vizi e immediatezza d'asta impostata al 5%. L'importo complessivo decurtato compensa largamente la somma economica del vincolo contrattuale, fino alla sua naturale scadenza nel 2029, costituita da 4 canoni annuali pari a complessivi Euro 40.000,00 (escl. IVA).

---

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 1

### Identificativo Corpo 1

Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693

#### 12.1 Criterio di stima

La stima del valore di mercato del terreno è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo delle **potenzialità edificatorie** impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci del terreno quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva del **possibile futuro immobile**, l'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
- Listino del valore dei TERRENI AGRICOLI della Provincia di Bergamo

(Tabelle in Allegato O).

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

- **TERRENO EDIFICABILE \* [residenziale di progetto A/2] = 396,739 Euro/mq.**
- **TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO = 11,00 Euro/mq.**

**Nota \* la valutazione unitaria proposta è risultato dei computi (Tabelle in Allegato O) riferiti alle potenzialità edificatorie del terreno ottenute secondo i parametri urbanistici e le limitazioni paesaggistico/territoriali prescritte dal P.G.T. di Bergamo per l'ambito in cui ricade la particella oggetto di esecuzione.**

#### 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 (Allegato O), 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

#### Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693

Definizione Immobili	Superficie commerciale [mq.]	Valore quotazione unitaria [€/Mq.]	Coefficiente Svalutazione K	Valore complessivo [€]
TERRENO Particella 3693 Porzione Edificabile	3.336,640	396,739	1	<b>1.323.775,142</b>
TERRENO Particella 3693 Porzioni Vincolate	1.508,960	11,000	1	<b>16.598,560</b>
<b>VALORE TOTALE Particella 3693 .....</b>				<b>€ 1.340.373,702</b>

**Valore corpo 1 da libero .....** € 1.340.373,702

**Valore complessivo intero.....** € 1.340.373,702

**Valore complessivo diritto e quota.....** € 1.340.373,702

**TOTALE VALORE LOTTO 1 (al lordo decurtazioni) .....** € 1.340.373,702

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

#### ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta - 5% ..... - € 67.018,685  
Per Contratto Concessione installazione struttura pubblicitaria - 2% ... - € 26.807,474

**TOTALE DECURTAZIONI..... - € 93.826,159**

### 12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1 al netto DECURTAZIONI:

**Valore COMPLESSIVO FINALE** dell'immobile al netto delle riduzioni sopra elencate, nelle condizioni in cui si trova:

**TERRENO alla Particella 3693 .....** € 1.246.547,543  
(dicasi Euro Unmilione duecentoquarantaseimila cinquecentoquarantasette/543)

## **12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 1**

### **Agevolazioni di acquisto prima casa.**

Per la vendita dell' immobile proposto al LOTTO 1 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché trattasi di terreno libero inedificato.

Beni in **BERGAMO**  
**CENSUARIO NUOVA CURNASCO**  
**Via CAMPI SPINI**  
**2 LOTTI**  
**LOTTO 1 - Particella 3693**  
**LOTTO 2 - Particella 3506**

## **LOTTO 2 - Particella 3506**

### **INDICE DELL'ELABORATO PERITALE**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	pag.	22
2. DESCRIZIONE GENERALE:	pag.	22
3. PRATICHE EDILIZIE .....	pag.	24
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....	pag.	24
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....	pag.	24
4.1 VERIFICA URBANISTICA DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE .....	pag.	27
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....	pag.	29
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag.	29
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	pag.	31
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	pag.	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....	pag.	33
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ' .....	pag.	34
11. STATO DI POSSESSO .....	pag.	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 2.....	pag.	35
13. CONCLUSIONI.....	pag.	37
14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE.....	pag.	38
15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNA SEPARATAMENTE .....	pag.	38

**Beni immobili siti a BERGAMO  
CENSUARIO NUOVA CURNASCO  
Via CAMPI SPINI**

**LOTTO 2  
Particella 3506**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:  
(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)**

Si propone il **LOTTO 2** composto dai seguenti beni:

**Identificativo Corpo 1  
Terreno parzialmente edificabile - Particella 3506**

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietaria la Società OM/SS/S

- Stato civile: / (Visura Camerale CC. BG in Allegato L)

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

**Altre quote del diritto:** NESSUNA

**Identificazione al Catasto Terreni**

**Dati Catastali:**

- *Intestazione:* Società OM/SS/S, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **BERGAMO (A794C) Sezione NUOVA CURNASCO** - in **Via Campi Spini**, identificato al Catasto Terreni al Foglio 1, Particella **3506**, Qualità **SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO**, Classe 2, Consistenza Are **9 ca 18 (MQ. 918,00)**, Reddito Dominiale **Euro 7,11**, Reddito Agrario **Euro 8,06**.

**Confini della Particella**

In senso orario: a Nord confina con la particella 3505, ad Est confina con la particella 654, a Sud confina con sedime di via campi Spini, ad Ovest confina con la particella 3504.

**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 2** in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale in Allegato C.

**2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

**Localizzazione territoriale**

La Particella di terreno 3506, totalmente vincolata dal P.G.T. a Salvaguardia Ambientale, si

trova collocata in zona peri-urbana facente parte del comune di Bergamo, area del censuario di Nuova Curnasco, posta tra l'asse interurbano della SS 671 a Nord-Est ed il sedime della via Campi Spini a Sud.

La zona è contraddistinta da costruzioni sia a destinazione sia residenziale che commerciale che produttiva. Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona sono databili di epoca variabile comunque ristrutturati in epoca recente.

La zona territoriale è considerabile di discreta qualità edilizia residenziale.

L'area è trafficata con parcheggi in numero limitato.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato H)

## 2.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

### Identificativo Corpo 1

### Terreno - Particella 3506

---

**NOTA: il bene oggetto di esecuzione è un terreno libero e NON una costruzione quindi NON vi è necessità di produrre la descrizione delle caratteristiche costruttive ed edilizie del bene.**

---

## 2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE

### Identificativo Corpo 1

### Terreno - Particella 3506

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetriche in Allegato C)

#### Descrizione del terreno

Il terreno, localizzato come da descrizione precedente, si presenta in buono stato di conservazione con manto erboso per la quasi totalità della sua estensione. Ad Ovest la particella lambisce il corso d'acqua insieme alla Particella 3504.

L'accesso al terreno della Particella 3506 avviene direttamente dal sedime della via Campi Spini.

La superficie catastale complessiva della particella è pari a Mq. 918,00.

La superficie effettiva della particella, rilevata in sede di O.P. ovvero mediante rilievo da cartografia digitale di P.G.T., è pari a Mq. 878,820 totalmente vincolati dalle prescrizioni dello strumento pianificatorio ad Aree peri-urbane a salvaguardia e mitigazione ambientale - APS.

Stato di manutenzione generale del terreno: Discreto

Condizioni generali del terreno: Discreto

#### Caratteristiche zona: Peri-Urbana.

**Area urbanistica:** Ambito Aree Urbane a medio grado di trasformabilità della mixità - MGTm.

**Servizi presenti nella zona:** gli altri fabbricati della zona sono provvisti di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il terreno della particella 3506 NON è provvisto di tali servizi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali, terziarie, commerciali, produttive.

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici: /**

### **3. PRATICHE EDILIZIE**

**Identificativo Corpo 1  
Terreno - Particella 3506**

---

**NOTA: il bene oggetto di esecuzione è un terreno libero e NON una costruzione quindi NON vi è necessità di produrre l'elenco delle procedure edilizie depositate presso l'archivio del Comune di Bergamo**

---

Malgrado la suddetta premessa lo scrivente Esperto Stimatore, per completezza, ha comunque eseguito un controllo circa l'esistenza di eventuali procedure edilizie depositate dalla società esecutata OMISSIS presso l'U.T.. Previa contatto con i responsabili dell'ufficio SUE è stata effettuata una verifica accedendo al portale telematico specifico comunicato: **la ricerca ha dato esito negativo.**

#### **3.1. CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo Corpo 1  
Terreno - Particella 3506**

**Note sulla conformità edilizia – Corpo 1**

---

**Il bene oggetto di esecuzione è un terreno libero e NON una costruzione quindi NON vi è necessità o possibilità di effettuare la verifica della conformità edilizia degli immobili.**

---

### **4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**(verifica di conformità comune a tutti i beni oggetto di procedura)**

**LOTTO 1**

**Identificativo Corpo 1  
Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

**LOTTO 2**

**Identificativo Corpo 1  
Terreno - Particella 3506**

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	<b>PdR – Tavola PDR04 - DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE</b> - Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixità - Aree periurbane di salvaguardia e mitigazione ambientale - APS

	<b>- PIANO DEI SERVIZI - Reticolo idrografico a cielo aperto</b>
Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Artt. 57 e 66 N.T.A. del PIANO DEI SERVIZI</b>
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.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	<b>PdR – Tavola PDR02 - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA</b> <b>- Sensibilità paesistica bassa.</b>
Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE</b>
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.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	<b>PdR – Tavola PDR03 - RETE VERDE E PAESAGGIO - AMBITI DELLE RETE VERDE COMUNALE</b> <b>- Ambiti di ricomposizione e valorizzazione del paesaggio antropico</b> <b>- Fasce di mitigazione e progettazione paesaggistica delle infrastrutture</b>
Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Art. 42</b>
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.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	<b>PdR – Tavola PDR01d - VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA - ELETTRODOTTI E RETI DEL GAS</b> <b>- Fasce di rispetto delle linee elettriche che devono essere determinate ai sensi della vigente legislazione</b>
Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Artt. 29 e 30</b>
Elementi urbanistici che limitano la	I vincoli normativi sopra esposti

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative ai vincoli descritti dal particolare azionamento.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	<b>PdR – Tavola PDR01e - VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ CLASSIFICAZIONE STRADALE E FASCE DI RISPETTO (CdS D.Lgs n. 285-1992)</b> - Strade extraurbane principali (B) - Fascia di rispetto 40 Mt. . Corridoio di salvaguardia della viabilità di progetto
Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Artt. 27</b>
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.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	<b>PdR – Tavola PDR01f - VINCOLI AEROPORTUALI: LIMITI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA</b> - Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli alla navigazione aerea - Relazione tecnica Fase I - capitolo 5 (BURL n. 47 del 20/11/2013)
Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE</b>
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.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO DEI SERVIZI
Ambito:	<b>PdS – Tavola PDS04 - RETE ECOLOGICA - ELEMENTI LINEARI DELLA RETE ECOLOGICA</b> - Servizi per il verde, ricreativi e del tempo libero (parchi e giardini - orti Urbani) - Aree di salvaguardia e mitigazione ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<b>N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE Artt. 12 e 66</b>
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

**Il bene oggetto di esecuzione è un terreno libero e NON una costruzione quindi NON è possibile dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile identificato al Corpo 1.**

#### 4.1 VERIFICA URBANISTICA DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE (verifica comune a tutti i beni oggetto di procedura)

##### LOTTO 1

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

##### LOTTO 2

**Identificativo Corpo 1**

**Terreno - Particella 3506**

**(Vedasi CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA in Allegato J2)**

In relazione ai particolari azzonamenti dello strumento pianificatorio, il P.G.T. di Bergamo, in cui ricadono i terreni di cui alle Particelle 3693 e 3506, lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto dal mandato ricevuto dalla S.V.I., ha proceduto all'analisi delle specifiche normative e vincoli riportati nelle N.T.A. (PdR).

Definito che la **Particella 3506** (LOTTO 2) è vincolata per la totalità della sua estensione planimetrica ad uso di **Salvaguardia Ambientale**, si è proceduto ad analizzare le **potenzialità edificatorie della porzione edificabile dell'immobile alla Particella 3693** (LOTTO 1), sempre in relazione ai parametri urbanistici prescritti dalle N.T.A. del Piano delle Regole. Nell'estratto della cartografia di P.G.T., nel dettaglio la tavola PDR04, tale superficie edificabile, porzione di maggior rilevanza posta ad Est della particella, è censita come **ambito urbano a medio grado di trasformabilità della mixità - MGTm**.

Per la definizione delle potenzialità edificatorie di tale azzonamento è prescritta, dallo specifico art. 57 delle N.T.A., l'applicazione della **Regola Morfologica PDR00** (Allegato I).

Previa verifica effettuata con il rilievo peritale in situ e la successiva ricerca eseguita con il contatto diretto intercorso con il Responsabile dell'ufficio Direzione Urbanistica del comune di Bergamo, il Dr. **OMISSIS**, è emerso che l'unico edificio presente sul lotto limitrofo (in costruzione sulle Particelle 3738 e 3739) - ovvero l'unico possibilmente considerabile per il calcolo della Altezza Massima secondo l'applicazione della Regola Morfologica - è un **fabbricato destinato a servizio religioso (PDS02)**. Ai sensi del sopracitato art. 57 delle N.T.A. segue che in questo particolare caso, come confermato dal dirigente (comunicazione in Allegato J3), la **Regola Morfologica NON è applicabile ai fini del calcolo dei parametri edificatori** (sup. lorda massima, altezza fabbricato, numero piani, ecc.). Segue che, come riportato nella comunicazione pervenuta dal dirigente comunale, "...**si deve fare riferimento a quanto previsto dall'art. 57, comma 4, del Piano delle Regole...**" e quindi i parametri da applicarsi sono i seguenti:

- **SL** Sup. Lorda Massima Edificabile pari a 1 Mq. per ogni Mq. di **ST** Sup. Territoriale (superficie edificabile);
- **H max** Altezza massima edificio pari a 15 Mt..

A questi parametri sono da aggiungersi quelli, specificatamente riportati nella medesima normativa delle N.T.A. di P.G.T., derivati anche dalla regola morfologica, **applicati in que-**

**sta sede nei termini più restrittivi e di garanzia:**

- **Dc** Distanza mimina da confini del lotto edificabile Mt. 5,00
- **Ds** Arretramento stradale mimino Mt. 5,00
- **De** Distanza mimina da altri edifici posti su lotti confinanti 10 Mt.
- **Smi** Superficie di massimo inviluppo < o = al **30% di ST** (con ST Sup. Territoriale = superficie edificabile complessiva);

L'applicazione dei parametri edificatori prescritti dall'azzonamento di P.G.T., in cui ricadono le particelle 3693 e 3506 oggetto di esecuzione, sono esplicati graficamente nella **Tavola Unica di rilievo peritale** (Allegato C). Dalla stessa si evincono i dati planimetrici seguenti:

**LOTTO 1 - Particella 3693 (Parzialmente edificabile)**

- **Superficie totale particella** da rilievo peritale (cartografia digitale) ..... Mq. 4.845,600
- **Superficie area vincolate a Salvaguardia Ambientale** ..... Mq. 1.060,360
- **Superficie area vincolate a Reticolo Idrografico** ..... Mq. 448,600
- **SF - Superficie edificabile** (definizione da P.G.T.) ..... Mq. 3.336,640
- **Smi - Superficie di massimo inviluppo** (30% SF) (Sup. Coperta max) .... Mq. 1.000,992

**LOTTO 2 - Particella 3506 (Totalmente vincolata a Salvaguardia Ambientale)**

- **Superficie totale particella** da rilievo peritale (cartografia digitale) ..... Mq. 878,820

---

**NOTA: Con particolare riferimento alla valorizzazione della porzione edificabile del terreno alla Particella 3693, ovvero la verifica delle potenzialità edificatorie conseguenti all'applicazione dei parametri urbanistici sopra indicati, si comunica che è stata ipotizzata una nuova costruzione di progetto con le seguenti caratteristiche dimensionali e volumetriche e con destinazione Residenziale:**

- **Superficie Coperta Massima (Smi)** ..... Mq. 1.000,992
- **Superficie Lorda Massima di pavimento (SL ovvero SIp)** ..... Mq. 3.336,640
- **Numero piani progetto (SL / SMI)** ..... n. 3.333
- **Altezza fabbricato di progetto (N. piani x H. interpiano Mt. 3,20)** ..... Mt. 10,67
- **Volumetria di progetto fuori terra (Smi x H. progetto )** ..... Mc. 10.667,248
- **Superficie di progetto Piano Interrato (Snr computo Oneri Ia e IIa)** ..... Mq. 2.000,000

**Lo scrivente Esperto Stimatore precisa e ribadisce che i dati sopra riportati sono stati formulati al solo scopo di pervenire alla valorizzazione della porzione edificabile del terreno al LOTTO 1 e che sono intendersi puramente indicativi. L'aggiudicatario d'asta dell'immobile potrà certo riformulare la geometria del nuovo fabbricato secondo diverse esigenze ma sempre in ottemperanza delle prescrizioni urbanistiche definite dal P.G.T. di Bergamo.**

---

Nelle **Tabelle di Computo Economico 1 e 2** in Allegato O, a cui si rimanda, è stata eseguita la valorizzazione dei beni oggetto di procedura.

Nella stessa sono riportate anche le risultanze di altre tabelle di computo necessarie alla specifica stima del terreno parzialmente edificabile al LOTTO 1 ovvero:

- Calcolo del **Contributo Costo di Costruzione ai sensi D.M. 801/1977** (Allegato M)
- Calcolo degli **Oneri di Urbanizzazione Ia e IIa** (Allegato N)
- Calcolo costo **Progettazione, D.L. e Piano Sicurezza** (indicativo e prudenziale)

**I risultati finali della valorizzazione economica dei terreni alle Particelle 3693 (LOTTO 1) e 3506 (LOTTO 2) sono riportati, come da rito, ai successivi e rispettivi paragrafi 12 delle trattazioni di ogni singolo LOTTO.**

## **5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE**

**Identificativo Corpo 1  
Terreno - Particella 3506**

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietaria la Società **OMISSIS**

- Stato civile: **I** (Visura Camerale CC. BG in Allegato L)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1**

**Altre quote del diritto:** NESSUNA

**Identificazione al Catasto Terreni**

**Dati Catastali:**

Comune di **BERGAMO (A794C) Sezione NUOVA CURNASCO** - in **Via Campi Spini**, identificato al Catasto Terreni al Foglio 1, Particella **3506**, Qualità **SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO**, Classe 2, Consistenza **Are 9 ca 18 (MQ. 918,00)**, Reddito Dominicale **Euro 7,11**, Reddito Agrario **Euro 8,06**.

**Confini della Particella**

In senso orario: a Nord confina con la particella 3505, ad Est confina con la particella 654, a Sud confina con sedime di via campi Spini, ad Ovest confina con la particella 3504.

**Conformità catastale:**

Stando gli accertamenti planimetrici digitali eseguiti a seguito delle operazioni peritali in sito, **si dichiara la consistenza planimetrica del cespite**, soggetto alla procedura esecutiva e qui proposto al LOTTO 2 di vendita d'asta, **conforme** alla planimetria rilevabile dalla mappa catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 18/10/2024 (Allegato F). Si è rilevata una **discrepanza dimensionale** relativa alla effettiva superficie del terreno alla Particella 3506 presumibilmente dovuta a scarsa accuratezza della documentazione catastale agli atti dell' Agenzia delle Entrate.

**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 (descrizione comune a tutti i beni oggetto di procedura)**

**LOTTO 1**

**Identificativo Corpo 1  
Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

**LOTTO 2**

**Identificativo Corpo 1  
Terreno - Particella 3506**

**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 OMSSIS, 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 Dr. OMISSIS. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie 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 D, E, F e G1-2).

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 09/01/2025 (copie ispezioni ipotecarie in Allegati G1-2), 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-catastale riportata nel seguito.

#### **6.1 Attuale proprietaria**

L'attuale esecutata, la Società OMISSIS, **risulta proprietaria della quota di 1/1 di piena proprietà dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Particelle terreno 3693 e 3506) ubicati nel Comune di BERGAMO censuario NUOVA CURNASCO, via Campi Spini. La stessa società esecutata summenzionata ha acquistato l'immobile (ex identificazione Foglio 9 Particelle 1763 e 3064 Sezione CURNASCO in Comune di TREVIOLO) dai precedenti proprietari OMISSIS per la quota di 10/60 ciascuno, da OMISSIS per la quota di 14/60 e da OMISSIS per la quota di 6/60 per atto di compravendita rogato dal Notaio OMISSIS del 20/11/2008 N. Rep. 3284/2656, trascritto a Bergamo il 17/12/2008 ai n.ri. 78330/45408;

#### **6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio**

Ai signori OMISSIS per la quota di 10/60 ciascuno gravata da usufrutto a favore di OMISSIS fino al decesso delle stesse avvenuto nel 1988, era pervenuta per successione in morte del sig. OMISSIS.

A OMISSIS per la quota di 14/60 e da OMISSIS, la proprietà dei terreni era pervenuta per assegnazioni dei beni sociali per liquidazione da podere di OMISSIS di Bergamo.

Il tutto come meglio già descritto nella Certificazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio la Dr.ssa OMISSIS e depositata agli atti di causa;

#### **6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)**

L'attuale società proprietaria esecutata, OMISSIS, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/12/2024 - Registro Particolare 46175 Registro Generale 63771 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8373 del 20/11/2024, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società OMISSIS, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegati G1-2), **risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1** degli immobili siti nel Comune di BERGAMO Censuario di NUOVA CURNASCO, Via Campi Spini, ovvero i due terreni alle Particelle 3693 e 3506, soggetti alla procedura esecutiva immobiliare, **per l'atto di compravendita** già riportato al precedente punto **6.1**.

---

**NOTA:** Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che ha richiesto presso l'Archivio Notarile di Bergamo, estratto copia ed allegato alla presente perizia, l'Atto di Compravendita dei terreni oggetto di esecuzione del 20/11/2008 N. Rep. 3284/2656, trascritto a Bergamo il 17/12/2008 ai n.ri 78330/45408, rogato dal Notaio OMISSIS (Allegato K). In tale atto i due immobili sono censiti con l'identificazione catastale precedente ovvero Particella 3064, in luogo della odierna Particella 3693, e particella 1763, in luogo della odierna Particella 3506. Ciò è dovuto al fatto che l'effettivo passaggio della competenza territoriale tra l'originario Comune di Treviolo (BG) e il Comune di Bergamo (Sezione di Nuova Curnasco), benché avvenuto nel 1983, sia stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate solo nell'anno 2021 (vedasi Visure catastali storiche estratte in Allegato D).

Si precisa inoltre che le NOTIZIE URBANISTICHE indicate nell'atto a pagina 4 si riferiscono al C.D.U. , in allegato A allo stesso atto, ma che questo documento fa riferimento alla versione non più in vigore dello strumento urbanistico del P.R.G. , oggi sostituito dal P.G.T. di Bergamo i cui riferimenti normativi e prescrizioni sono indicate nell'Allegato I oltre che nell'Allegato J2, ovvero la versione aggiornata del C.D.U. astratta e qui allegata in ottemperanza al mandato peritale.

---

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (descrizione comune a tutti i beni oggetto di procedura)

### **LOTTO 1**

#### **Identificativo Corpo 1**

**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

### **LOTTO 2**

#### **Identificativo Corpo 1**

**Terreno - Particella 3506**

#### **Elenco Trascrizioni/Iscrizioni**

A nome dell'attuale società proprietaria eseguita, la Società OMISSIS, si elencano le seguenti formalità.

In riferimento alla **Particella 3693**:

1. ISCRIZIONE del 16/04/2024 - Registro Particolare 2781 Registro Generale 19753 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4374/1924 del 15/04/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;

2. TRASCRIZIONE del 02/12/2024 - Registro Particolare 46175 Registro Generale 63771 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8373 del 20/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico.

In riferimento alla **Particella 3506**:

3. ISCRIZIONE del 16/04/2024 - Registro Particolare 2781 Registro Generale 19753 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4374/1924 del 15/04/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
4. TRASCRIZIONE del 02/12/2024 - Registro Particolare 46175 Registro Generale 63771 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8373 del 20/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico.

---

**NOTA:** Come rilevato dal Notaio Dr. OMSS/S, nella Certificazione Notarile Ventennale redatta ai sensi ex. art. 567 c.p.c. e depositata agli atti di causa, gravante sulla precedente identificazione dei terreni al Censuario di CURNASCO nel Comune di TREVIOLO (BG) Foglio 9, Particelle 1763 e 3064, si elenca anche l'ISCRIZIONE ai n.ri 48178/7416 del 08/12/2012 per IPOTECA VOLONTARIA nascente a GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 31/10/2012 n.rep. 139512/54626 del Notaio OMSS/S a favore di OMSS/S, contro la società esecutata OMSS/S per capitale €370.000,00 e totali €555.000,00. Nel seguito si riporta l'esito della ispezione integrativa eseguita in riferimento alla precedente identificazione delle sue particelle di terreno quando le stesse erano censite nel censuario di Treviolo (BG).

---

In riferimento alla **Particella 3064** del censuario di TREVIOLO (BG), precedente identificazione della Particella 3693, e alla **Particella 1763** del censuario di TREVIOLO (BG), precedente identificazione della Particella 3506, si elencano le seguenti formalità:

5. TRASCRIZIONE del 17/12/2008 - Registro Particolare 45408 Registro Generale 78330 - Pubblico ufficiale OMSS/S - Repertorio 3284/2656 del 20/11/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico;
6. ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 2490 Registro Generale 14994 - Pubblico ufficiale OMSS/S - Repertorio 3597/2876 del 18/03/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
- Annotazione n. 2936 del 04/04/2012 (MODIFICAZIONE A CONTRATTO DI ANTICIPAZIONE FONDIARIA);  
- Comunicazione n. 5491 del 26/09/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/09/2012. Cancellazione totale eseguita in data 19/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).
7. ISCRIZIONE del 08/11/2012 - Registro Particolare 7416 Registro Generale 48178 - Pubblico ufficiale OMSS/S Repertorio 139512/54626 del 31/10/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 830 del 29/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI).

#### **Altre Formalità pregiudizievoli**

NON si rilevano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili soggetti alla procedura oltre quelli già elencati nella Certificazione Notarile Ventennale redatta ai sensi ex. art. 567 c.p.c. dal Notaio, il Dr. OMSSIS, e depositata agli atti di causa;

## **8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

#### **Identificativo Corpo 1**

**Terreno - Particella 3506**

**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:** /

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** /

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** Sono da osservare tutte le prescrizioni urbanistiche prescritte dal P.G.T. di Bergamo per l'ambito territoriale in cui ricadono i beni oggetto di esecuzione (Vedasi C.D.U. in Allegato J2)

## **9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

#### **Identificativo Corpo 1**

**Terreno - Particella 3506**

Si vedano le **tabelle di computo delle potenzialità edificatorie, del valore complessivo commerciale dei terreni e del loro valore unitario** (Tabelle in Allegato O) realizzate a partire dall' elaborato grafico del rilievo eseguito dallo scrivente Esperto Estimatore ed unito nell'Allegato C alla presente relazione peritale.

Dalle suddette tavole vengono estratti i dati finali che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica del bene proposto al **LOTTO 2**.

## **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'**

**Identificativo Corpo 1  
Terreno - Particella 3506**

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), in considerazione del fatto che **le due particelle di terreno 3693 e 3506 sono distinte e separate**, lo scrivente Esperto Stimatore ritiene che **sussista la possibile e comoda divisibilità dei cespiti secondo due lotti separati per la vendita all'asta** così come proposto in questo elaborato peritale.

## **11. STATO DI POSSESSO**

**Identificativo Corpo 1  
Terreno - Particella 3506**

Possesso: **Immobile libero**

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile soggetto ad esecuzione ovvero il terreno alla Particella 3506 è **risultato libero con particolare specifica riguardo la presenza della struttura pubblicitaria ad alto fusto posizionata ad Ovest (vedasi NOTA successiva)**.

**Si comunica inoltre che una porzione del terreno lato strada risulta adibita a parcheggio temporaneo.**

---

**NOTA:** Si comunica che, come rilevato in sede di operazioni peritali in situ, riportato sulla Tavola Unica di Rilievo (Allegato C) e nella documentazione fotografica (Allegato B) uniti al presente elaborato peritale, sul terreno alla **Particella 3506** di cui al **LOTTO 2** è installato un **Traliccio Pubblicitario ad alto fusto**. Tale struttura si trova posizionata al limite Ovest del terreno. Essendo la struttura bi-facciale indirizzata in direzione dell'Asse Interurbano (SS 671 Circonvallazione Leuceriano) è identificata in atti della **Provincia di Bergamo - Ufficio Concessioni Pubblicitarie - Pubblicità Stradale** con il **riferimento kilometrico 3.373**.

La struttura è stata posta in opera, ad onere amministrativo ed economico, previa stipula di **Contratto di Concessione** (Allegato R1) sottoscritto in data 13/07/2018, tra la società esecutata **OMISSIS** e la società Concessionaria di Pubblicità **OMMISSIS**, per la **durata di anni 10** ed al canone di locazione di **€ 5000,00/anno** (4.500,00+500,00 integrati) con **versamento in rata unica annuale**.

Il Traliccio Pubblicitario ha ottenuto sia specifica autorizzazione rilasciata al Concessionario dall'**Ufficio Tributi del Comune di Bergamo** (Allegato R2) oltre che il relativo **Nulla Osta** rilasciato dalla **Provincia di Bergamo** (Allegato R3).

La richiesta di **Autorizzazione Comunale** è stata depositata dal Concessionario **OMMISSIS** in **data 17/11/2022**, ed ha scadenza al **30/06/2025**. Nella stessa sono indicati tutti i dettagli costruttivi della struttura pubblicitaria e del suo posizionamento nel terreno della Particella 3506 (Allegato R2).

Il **Nulla Osta Provinciale** all'installazione della struttura pubblicitaria è stato rilasciato in data **03/01/2019 al n. rif. 7358 Pratica 50 del 04/02/2019** (Allegato R3).

La costruzione è realizzata in metallo (lamiera zincata) in componenti prefabbricati assemblati in opera e posati su plinto interrato in C.A..

**A giudizio dello scrivente Consulente la struttura è agevolmente smontabile e asportabile (con onere a carico del Concessionario sopra indicato che ne è il legittimo proprietario), allo scadere del contratto di concessione stipulato con la società esecutata. Si ri-**

**tiene la stessa NON possa porre pregiudizio al godimento del bene soggetto a procedura esecutiva (Particella 3506).** Diversamente, il futuro aggiudicatario potrà ritenere percorribile la presa in carico del contratto di concessione pubblicitaria e godere della rendita economica ad essa relativa.

---

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 2

**Identificativo Corpo 1  
Terreno - Particella 3506**

### 12.1 Criterio di stima

La stima del valore di mercato del terreno 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.] Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci del terreno quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva l'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 del valore dei TERRENI AGRICOLI della Provincia di Bergamo (Tabelle in Allegato O).

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

- **TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO = 11,00 Euro/mq.**

**Nota \* la valutazione unitaria proposta è risultato dei computi (Tabelle in Allegato O) ottenuti secondo i parametri urbanistici e le limitazioni paesaggistico/territoriali prescritte dal P.G.T. di Bergamo per l'ambito in cui ricade la particella oggetto di esecuzione.**

#### Altre fonti di informazione

Per la definizione dei criteri di stima sono stati utilizzati anche riferimenti bibliografici quali: OM/ISS/S.

### 12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali (Allegato O), 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**  
**Terreno parzialmente edificabile - Particella 3693**

<b>Definizione Immobili</b>	<b>Superficie commerciale [mq.]</b>	<b>Valore quotazione unitaria [€/Mq.]</b>	<b>Coefficiente Svalutazione K</b>	<b>Valore complessivo [€]</b>
TERRENO Particella 3506	878,82	11,00	1	<b>9.667,02</b>

<b>Valore corpo 1 da libero .....</b>	<b>€</b>	<b>9.667,02</b>
<b>Valore complessivo intero.....</b>	<b>€</b>	<b>9.667,02</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota.....</b>	<b>€</b>	<b>9.667,02</b>
<b>TOTALE VALORE LOTTO 2 (al lordo decurtazioni) .....</b>	<b>€</b>	<b>9.667,02</b>

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta - 5% .....	- €	<b>483,35</b>
---	-----	---------------

**12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 2 al netto DECURTAZIONI:**

**Valore COMPLESSIVO FINALE** dell'immobile al netto delle riduzioni sopra elencate, nelle condizioni in cui si trova:

<b>TERRENO alla Particella 3506 .....</b>	<b>€</b>	<b>9.183,67</b>
(dicasi Euro Novemilacentoottantatre/67)		

**12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO 2**

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita dell' immobile proposto al LOTTO 2 non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché trattasi di terreno libero inedificato.

### 13. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e stimato, stando le condizioni degli immobili ubicati a BERGAMO Censuario di NUOVA CURNASCO, in Via Campi Spini, considerando quanto documentato in riferimento alla **potenzialità urbanistico-edilizia, si configura la vendibilità dei beni secondo la valutazione economica proposta** prodotta mediante applicazione degli opportuni fattori riduttivi la stima, così come predisposti ai **LOTTI 1 e 2** 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 precedente 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 **38 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **7** (di 26) **allegati** e **1 relazione descrittiva sommaria** del Lotto Unico proposto per la pubblicazione del bando di vendita all'asta.

Bergamo, Marzo 2025

L'Esperto Stimatore  
Dott. Arch. Marco Abbate



## **14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

- |               |  |
|---------------|--|
| 1. Allegato B | Rilievo fotografico beni immobili ai DUE LOTTI                         |
| 2. Allegato C | Planimetria rilievo peritale immobili ai DUE LOTTI                     |
| 3. Allegato H | Inquadramento satellitare IMMOBILI                                     |
| 4. Allegato I | Estratti P.G.T. BERGAMO, artt. N.T.A. + Regola Morfologica             |
| 5. Allegato M | Tabella determinazione contributo Costo Costruzione (D.M. 801/1977)    |
| 6. Allegato N | Tabella determinazione Oneri Urbanizzazione Ia e IIa Comune di Bergamo |
| 7. Allegato O | Tabelle determinazione valore commerciale terreni                      |

## **15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE**

- Descrizione sommaria dei DUE LOTTI per la pubblicazione dei bandi 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 i DUE LOTTI di vendita d'asta.

**Allegato B**  
**Rilievo fotografico beni immobili ai DUE LOTTI**

**RILIEVO FOTOGRAFICO  
IMMOBILI IN BERGAMO  
NUOVA CURNASCO  
Via CAMPI SPINI**

**2 LOTTI**

**LOTTO 1**  
Terreno al Foglio 1, Particella 3693

**LOTTO 2**  
Terreno al Foglio 1, Particella 3506

# **RILIEVO LOTTO 1**

## **Terreno al Foglio 1, Particella 3693**



RILIEVO PARTICELLA 3693 – Foto 1 e 2.  
Identificazione della particella oggetto di esecuzione posizionata a Nord della via Campi Spini.



VIA CAMPI SPINI



Fabbricato in costruzione  
sul limitrofo Mappale 3738

VIA CAMPI SPINI

RILIEVO PARTICELLA 3693 – Foto 3 e 4.  
Identificazione della particella oggetto di esecuzione posizionata a Nord della via Campi Spini.



RILIEVO PARTICELLA 3693 – Foto 5.

Panoramica da Ovest della particella oggetto di esecuzione posizionata a Nord della via Campi Spini.



RILIEVO PARTICELLA 3693 – Foto 6.  
Panoramica da Est della particella oggetto di esecuzione posizionata a Nord della via Campi Spini.



### VIA CAMPI SPINI

RILIEVO PARTICELLA 3693 – Foto 7.

Ripresa del fabbricato in corso di costruzione sul limitrofo mappale 3738 (+3739) posizionato ad Est della Particella 3693 oggetto di esecuzione, lungo la via Campi Spini.

# **RILIEVO LOTTO 2**

## **Terreno al Foglio 1, Particella 3506**



RILIEVO PARTICELLA 3506 – Foto 8 e 9.  
Ripresa dell'area della Particella 3506 posizionata a Nord dalla via Campi Spini.



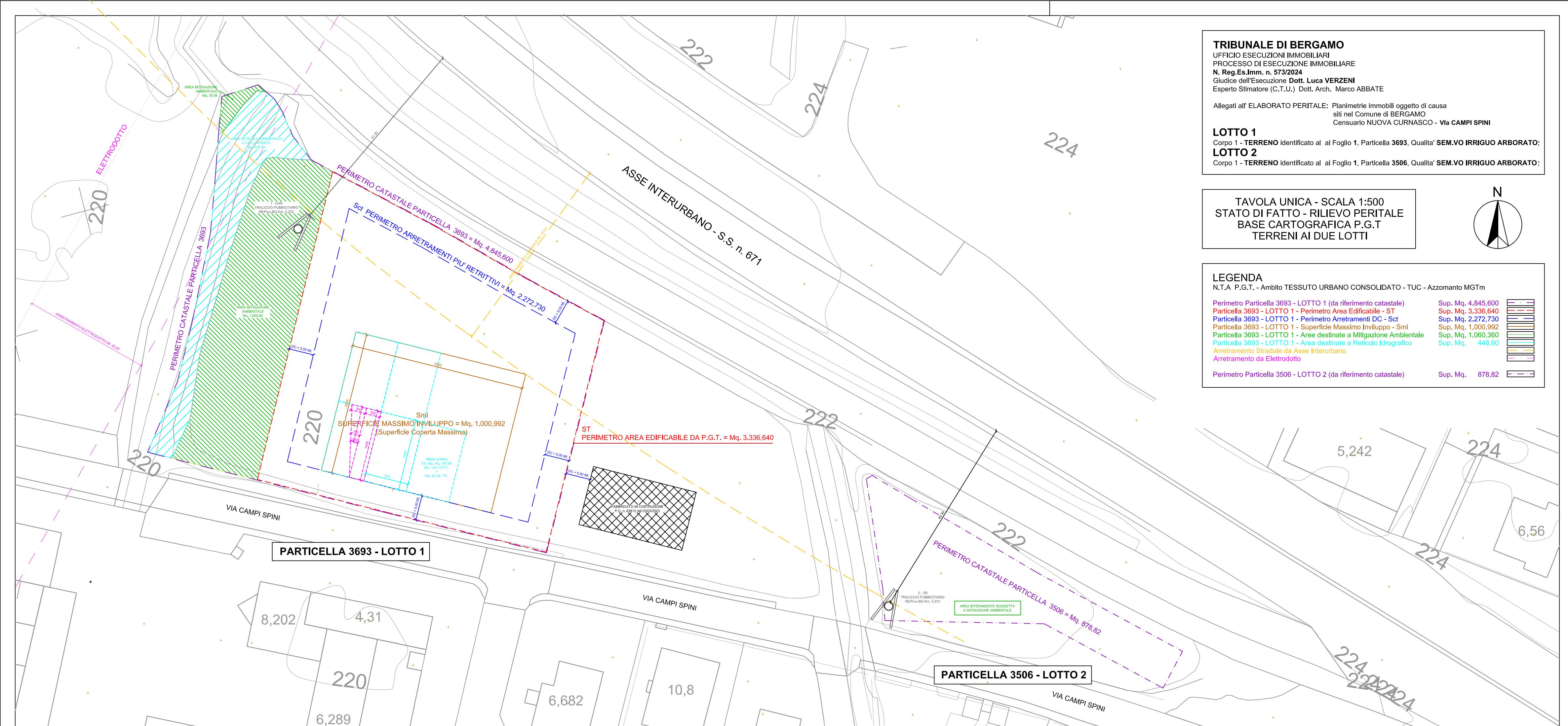
RILIEVO PARTICELLA 3506 – Foto 10.  
Identificazione della Particella 3506 posizionata a Nord dalla via Campi Spini.



RILIEVO PARTICELLA 3506 – Foto 11.  
Panoramica della particella oggetto di esecuzione posizionata a Nord della via Campi Spini.

## Allegato C

# Planimetrie rilievo peritale immobili ai DUE LOTTI



## Allegato H

### Inquadramento satellitare IMMOBILI



## INQUADRAMENTO TERRITORIALE SATELLITARE

Comune di BERGAMO - Censuario NUOVA CURNASCO

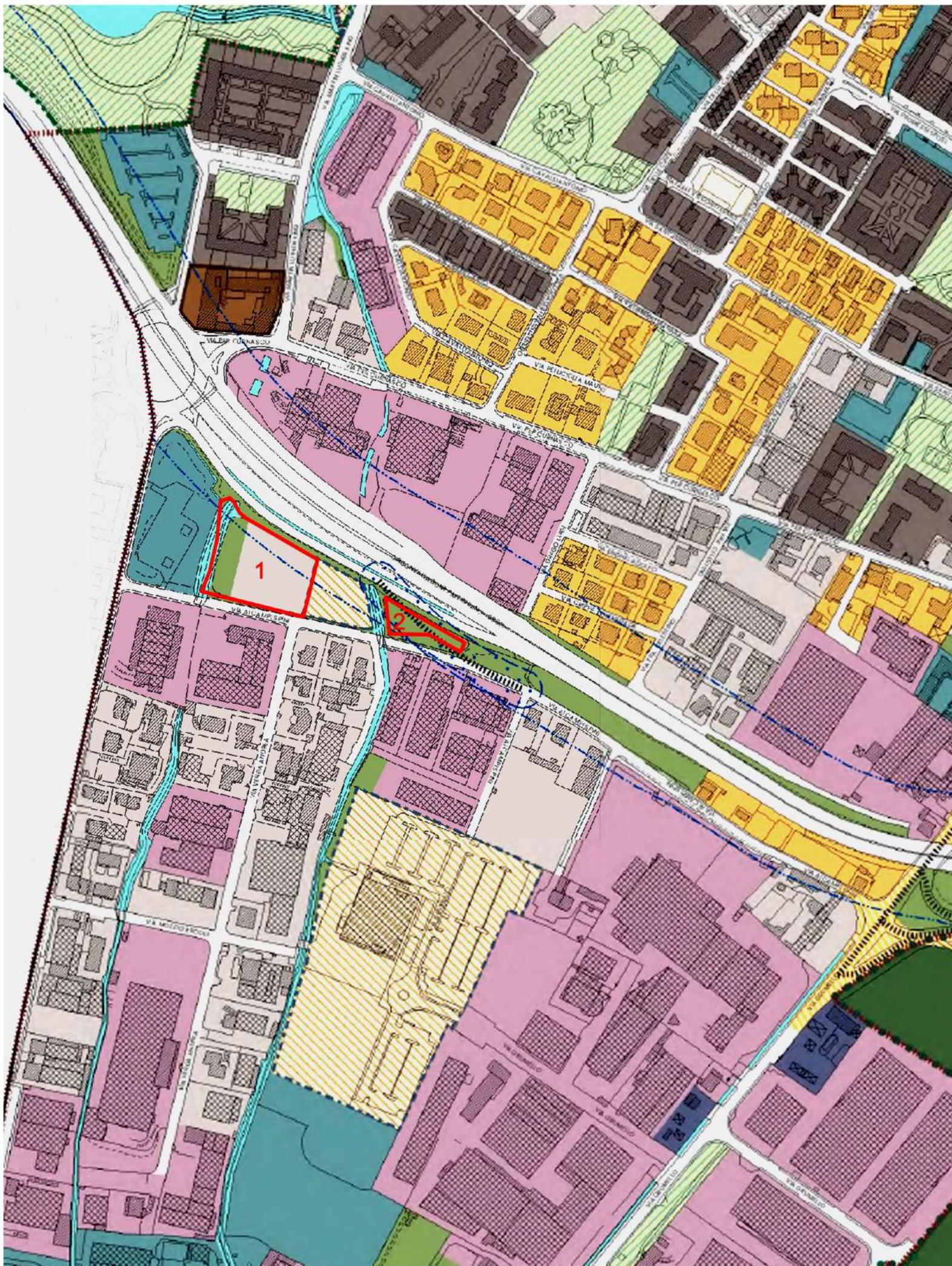
Localizzazione TERRENI in Via CAMPI SPINI

**1** = Foglio 1, Particella 3693, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO (Parzialmente edificabile)

**2** = Foglio 1, Particella 3506, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO

(riprese fuori scala)

**Allegato I**  
**Estratti P.G.T. BERGAMO, artt. N.T.A.**  
**+ Regola Morfologica**



Piano delle Regole

Disciplina nel Tessuto Urbano Consolidato

-  Tessuto Urbano Consolidato
  -  Perimetro degli ambiti in corso di attuazione
  -  Ambiti in corso di attuazione - ATT [art. 75 NTA P]

### Ambiti a basso grado di trasformabilità

- █ Nuclei di Antica Formazione [art. 47 NTA PDR]
  - █ Nuclei, complessi e edifici di antica formazione - AF [artt. 47-48-49-50-51-52 NTA PDR]
  - █ Fasce di transizione [art. 47 NTA PDR]
  - █ Ambiti consolidati unitari e settori - ACU [art. 54 NTA PDR]
  - █ Ambiti radi aperti - ARA [art. 55 NTA PDR]
  - █ Area urbana di salvaguardia e mitigazione ambientale - AUS [art. 56 NTA PDR]

#### Ambiti a medio grado di trasformazione

- Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixità - MGTm [art. 57 NTA PDR] 

Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della produzione specializzata - MGTs [art. 58 NTA PDR]

#### Ambiti ad elevato grado di trasformabilità

- Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità - EGT [art. 59 NTA PDR]
  - Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità destinati alla residenza innovativa - EGIs [art. 60 NTA PDR]

#### **Disciplina fuori dal Tessuto Urbano Consolidato**

## **Disciplina delle aree del sistema paesaggistico e ambientale**

-  Parco delle Piane Agricole [art. 65 NTA P]
  -  Ambiti rurali periurbani - ARP [art. 65 NTA]
  -  Area periurbane di salvaguardia e mitigazione

Piano delle Se

- Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi
  - Area verde del Piano dei Servizi
  - Piazza
  - Reticolo idrografico a cielo aperto



COMUNE DI BERGAMO

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP  
Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della costruzione  
Ufficio di piano

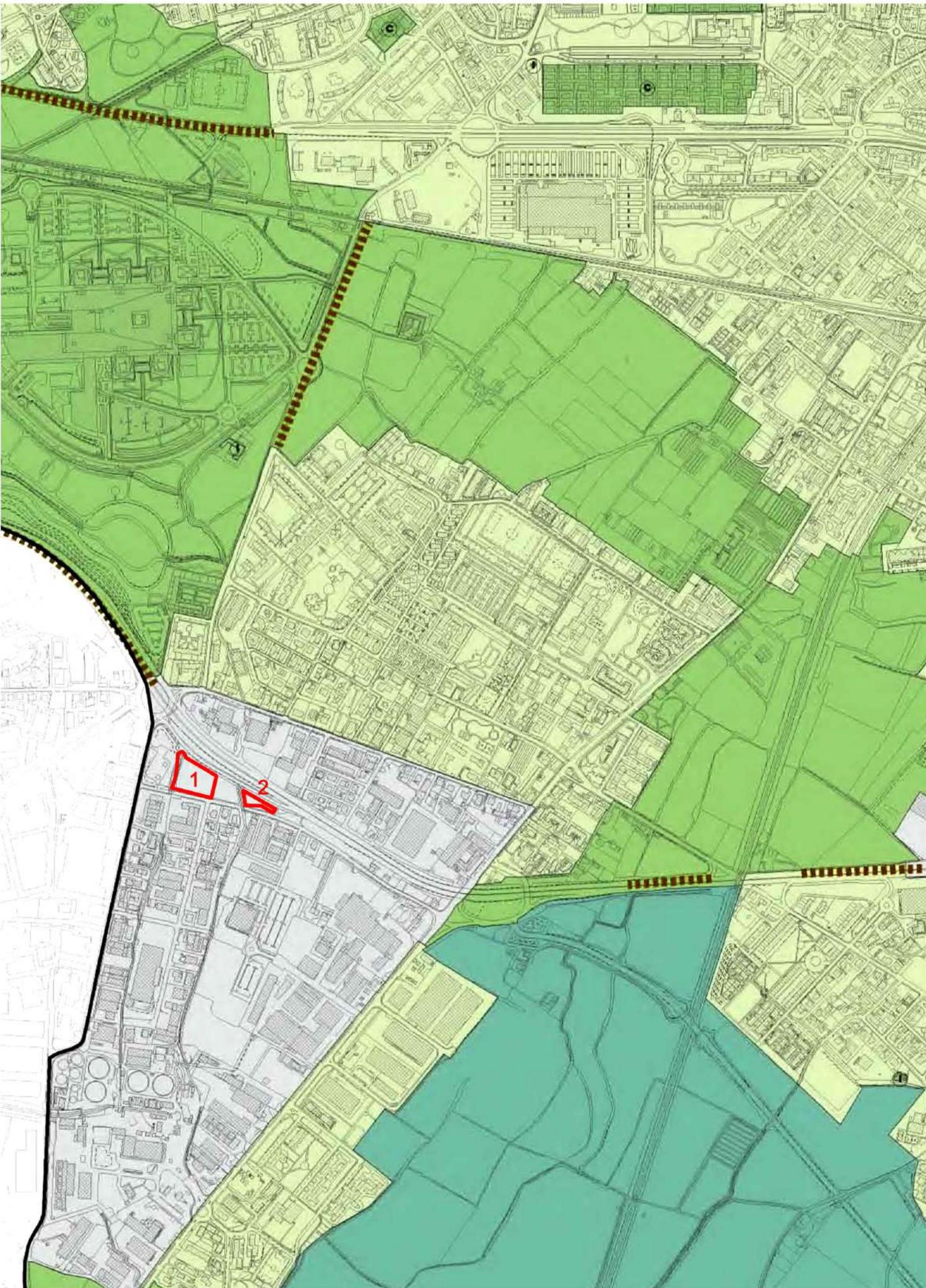


ADOZIONE D.C.C. n. 59 in data 16/10/2023  
APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 in data 11/04/2023

PDR 04

# **PIANO DELLE REGOLE**

## **LA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE**



## LEGENDA

Classi di sensibilità paesaggistica [art. 40 NTA PDR]

- Sensibilità paesaggistica molto alta
- Sensibilità paesaggistica alta
- Sensibilità paesaggistica media
- Sensibilità paesaggistica bassa

Inventario di riferimento

- C Censimento delle Architetture Italiane dal 1945 ad oggi
- I Inventario dei Beni Culturali e Ambientali

Buffer zone del sito UNESCO "Opere di difesa veneziane del XVI e XVII secolo:

Stato da Terra - Stato da Mar Occidentale" [art. 19 NTA PDR]

Core zone del sito UNESCO "Opere di difesa veneziane del XVI e XVII secolo:

Stato da Terra - Stato da Mar Occidentale" [art. 19 NTA PDR]



## COMUNE DI BERGAMO

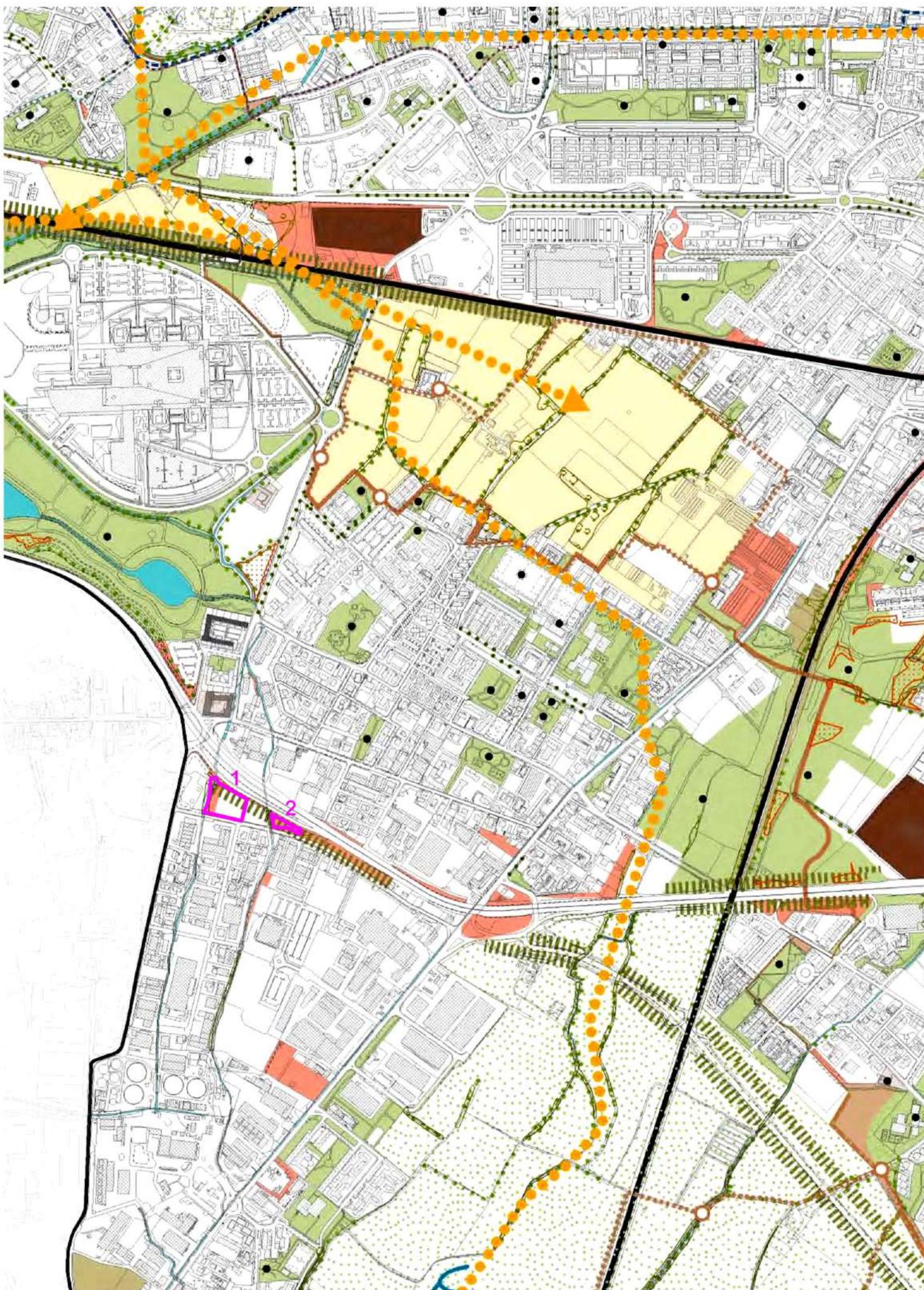
Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP  
Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa  
Ufficio di piano



ADOZIONE D.C.C. n. 59 in data 16/10/2023  
APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 in data 11/04/2024

PDR 02

PIANO DELLE REGOLE  
SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA



## LEGENDA

### Ambiti della Rete Verde Comunale [art. 42 NTA PDR]

- █ Ambiti di qualificazione del paesaggio rurale
- █ Ambiti di ricomposizione e valorizzazione del paesaggio antropico
- █ Ambiti di ricomposizione del paesaggio rurale e dei tessuti periurbani
- █ Ambiti di ricomposizione paesistica e di ridefinizione del paesaggio urbano
- █ Fasce di mitigazione e progettazione paesaggistica delle infrastrutture
- █ Fascia di mitigazione e progettazione paesaggistica linea ferroviaria Bergamo-Orio
- █ Aree verdi urbane per la fruizione della rete verde



COMUNE DI BERGAMO

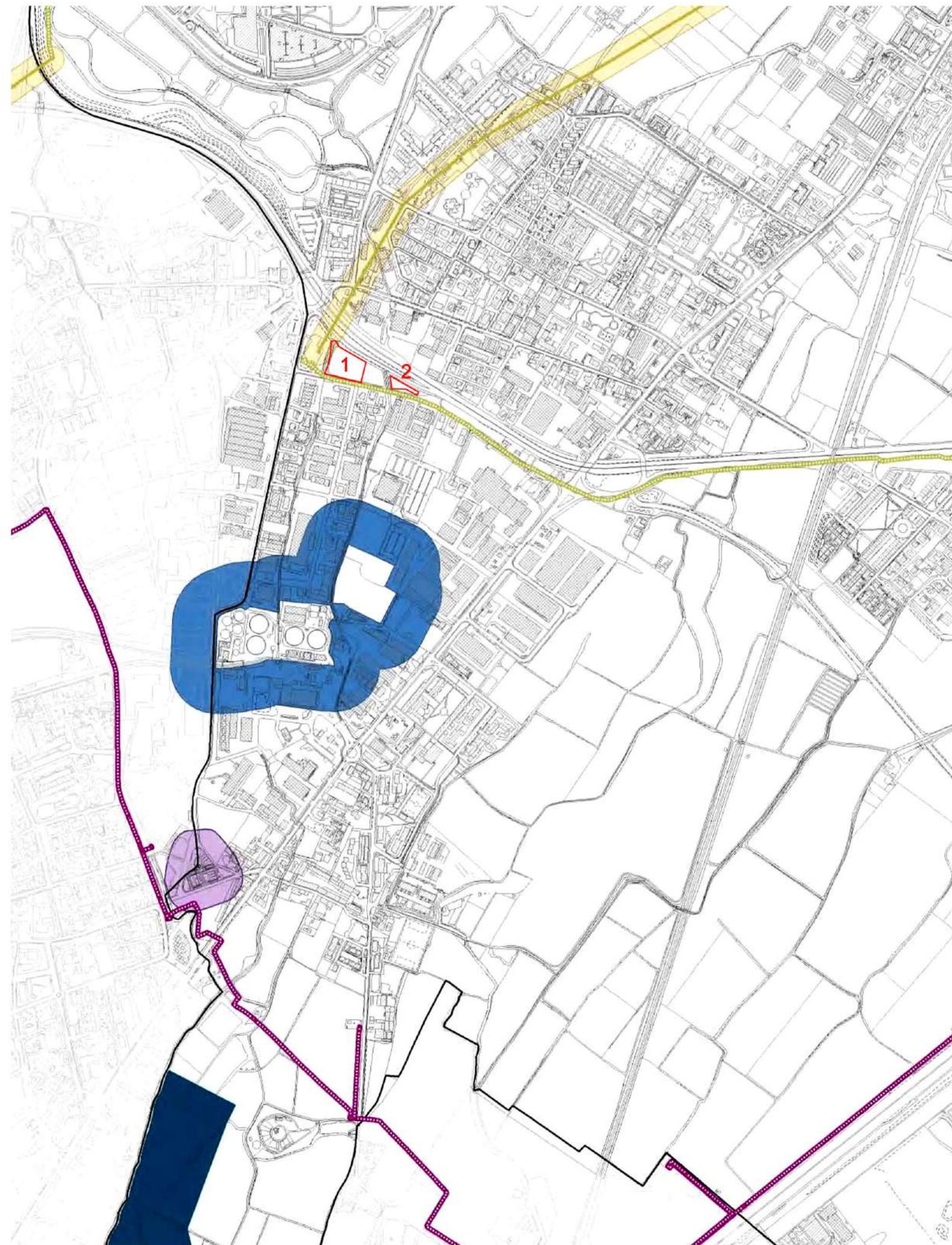
Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP  
Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa  
Ufficio di piano

ADOZIONE D.C.C. n. 59 in data 16/10/2023  
APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 in data 11/04/2024

PDR 03

PIANO DELLE REGOLE  
RETE VERDE E PAESAGGIO





## LEGENDA

### Elettrodotti e reti del gas [artt. 29-30 NTA PDR]

Linee elettriche ad alta tensione superiori ai 132 Kv

— Linee elettriche in cavo aereo 132 Kv

— Linee elettriche in cavo interrato 132 Kv

█ Fasce di rispetto delle linee elettriche che devono essere determinate ai sensi della vigente legislazione

Reti del gas ad alta pressione

— Linee gas ad alta pressione



Legge quadro sulla protezione delle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (Legge n. 36/2001 e s.m.i.) e Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti (D.M. 29/05/2008 e s.m.i.)

**Depuratori e fasce di rispetto. Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2 lett. b), d) ed e)** della Legge 10/05/1976 n. 319, recante norme per tutela acque dell'inquinamento (Delibera Comitato di Ministri per la Tutela delle Acque dall'inquinamento 04/02/1977) [art. 31 NTA PDR]

█ Fascia degli impianti di depurazione

### Aree percorse dal fuoco (L. 353/2000 Legge-quadro in materia di incendi boschivi) [art. 32 NTA PDR]

▨ Aree percorse dal fuoco

### Vincolo idrogeologico (R.D. n. 523/1904) [art. 33 NTA PDR]

█ Vincolo idrogeologico

### Opere di mitigazione del rischio idraulico

█ Vasche di laminazione



### COMUNE DI BERGAMO

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP  
Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa  
Ufficio di piano



ADOZIONE D.C.C. n. 59 in data 16/10/2023  
APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 in data 11/04/2024

PDR 01d

PIANO DELLE REGOLE  
VINCOLI AMMINISTRATIVI  
E DI SALVAGUARDIA



## LEGENDA

### Classificazione stradale e fasce di rispetto (Codice della Strada, D.lgs. n. 285/1992)

Centro abitato (art. 3 del D.lgs. 285/1992 e s.m.i., Delibera G.C. n. 45-17 del 17/02/2017)

	Rete esistente	Rete in corso di attuazione	Fasce di rispetto stradale *	Rete di progetto	Corridoio di salvaguardia della viabilità di progetto [art. 27 NTA PDR]
			Interno al Centro Abitato      Esterno al Centro Abitato **		
Autostrade (A)	—		30 m      60 m		
Strade extraurbane principali (B)	—	---	-      40 m	*****	■■■■■
Strade extraurbane secondarie (C)	—		-      30 m	*****	■■■■■
Strade urbane di scorrimento (D)	—	---	20 m      -	*****	■■■■■
Strade urbane di quartiere (E)	—	---	-      -	*****	■■■■■
Strade locali (F)	—	---	-      20 m ***		

\* La classificazione delle categorie di strade e l'individuazione delle fasce di rispetto previste per ogni categoria sono quelle definite dal Nuovo Codice della Strada (D.lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i., con particolare riferimento agli artt. 2, 4, 16-22) e dal relativo Regolamento di Esecuzione e Attuazione (D.P.R. 495/92 e s.m.i., con particolare riferimento agli artt. 2, 54, 26-28). Tali fasce di riferimento alle distanze calcolate dal confine stradale, da rispettare in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade.

\*\* Fatto salvo quanto previsto dagli artt. 26-27 del DPR n. 495 del 16/12/1992

\*\*\* Per le strade "vicinali" la fascia di rispetto stradale si riduce a 10m

\*\*\*\*\* Ciclopedonali di progetto

■■■■■ Corridoio di salvaguardia delle ciclopedonali di progetto [art. 27 NTA PDR]

### Linee su ferro e fasce di rispetto. Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto (D.P.R. n. 753/1980 e s.m.i.) e della pianificazione sovraordinata

Rete esistente	Fasce di rispetto ferro-tranviario (Artt. 49-51 D.P.R. n. 753/1980 e s.m.i.)	Rete di progetto
Rete ferroviaria	30 m	*****
Rete tramviaria	6 m	
Funicolari	6 m	

□ Confine comunale



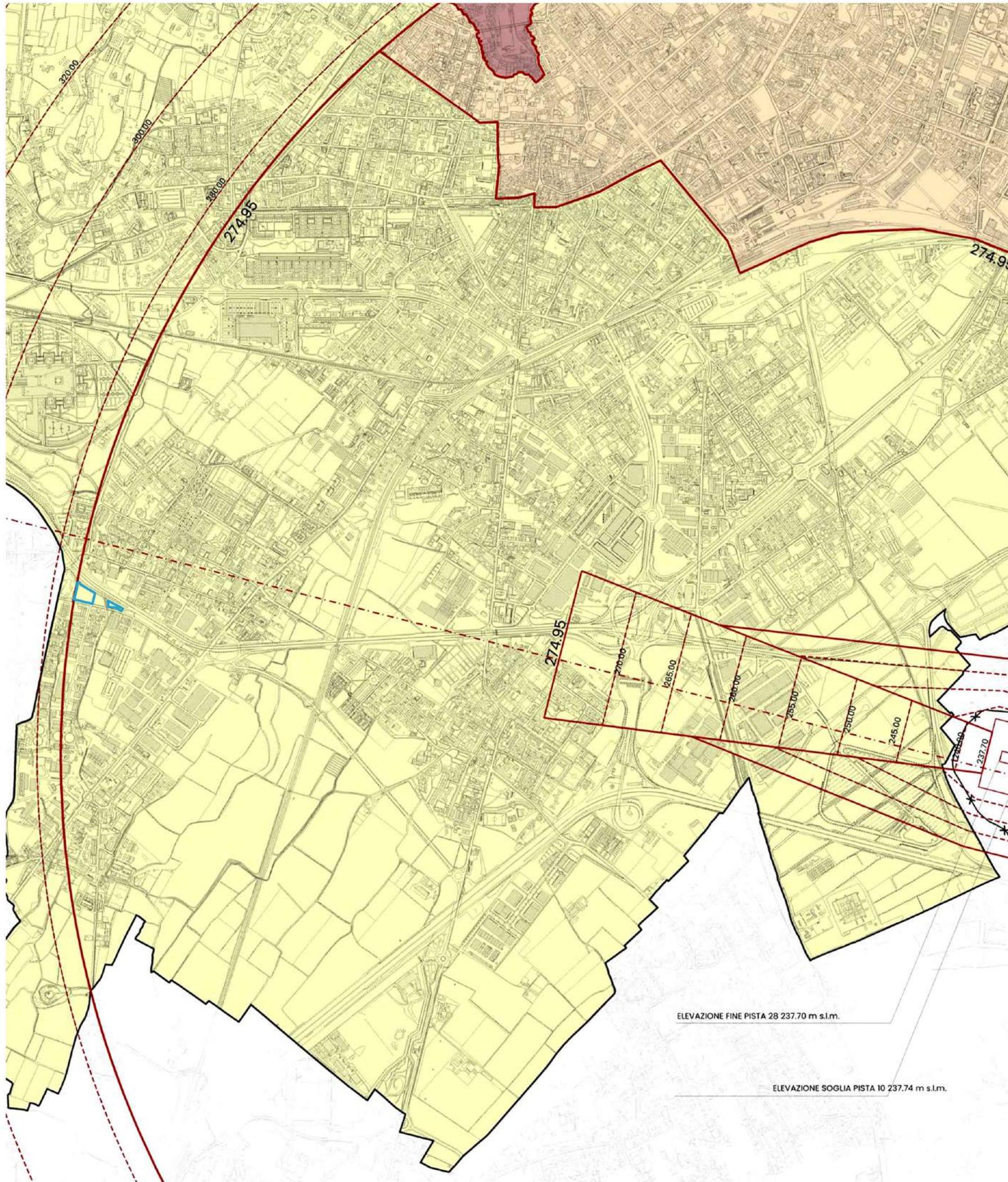
#### COMUNE DI BERGAMO

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP  
Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa  
Ufficio di piano

ADOZIONE D.C.C. n. 59 in data 16/10/2023  
APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 in data 11/04/2024

PDR01e

PIANO DELLE REGOLE  
VINCOLI AMMINISTRATIVI E  
DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ



#### LEGENDA

(D.Lgs. n. 96/2005 e D.Lgs. n. 151/2006 attuato dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti") Art. 707 del Codice della Navigazione Aerea

Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013)

Orografia naturalmente forante – Relazione tecnica Fase II – Capitolo 9 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013)

Ambiti soggetti di rialleviazione – Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea (Pubblicato sul BURL n. 30 del 26/07/2017)



#### COMUNE DI BERGAMO

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP  
Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa  
Ufficio di piano

ADOZIONE D.C.C. n. 59 in data 16/10/2023  
APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 in data 11/04/2024

PDR 01f

PIANO DELLE REGOLE  
VINCOLI AEROPORTUALI:  
LIMITI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA





**PGT  
BERGAMO**

COMUNE DI BERGAMO

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP  
Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa  
Ufficio di piano



ADOZIONE D.C.C. n. 59 in data 16/10/2023  
APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 in data 11/04/2024

**PDS04**

**PIANO DEI SERVIZI  
RETE ECOLOGICA**

 **Articolo 25. Fascia di rispetto stradale e centro abitato**

1. Le fasce di rispetto relative alla rete stradale esistente comprendono aree poste ad una determinata distanza dal confine stradale e sono poste a tutela della sicurezza stradale; all'interno di tali fasce sussistono limitazioni alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. Le limitazioni si differenziano in funzione della Categoria stradale, individuata ai sensi del D.Lgs. n.285/1992 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. n.495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo codice della strada) e dell'appartenenza della rete stradale all'interno o all'esterno del Centro abitato.
2. Il perimetro del Centro abitato del Comune è quello individuato con Delibera di Giunta Comunale n.63 del 16/02/2017 e riportato nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia", dove sono riportate altresì le fasce di rispetto stradale.
3. Nelle fasce di rispetto sono vietati interventi di nuova costruzione anche interrata, nonché l'ampliamento delle costruzioni esistenti; sono consentite le recinzioni, in conformità alle norme del codice della strada, gli impianti di distribuzione di carburanti e i relativi servizi ammessi, gli autolavaggi, i servizi canalizzati ed i canali. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza alcuna modifica del sedime preesistente.
4. Le fasce di rispetto stradale possono essere destinate alla realizzazione di corsie di servizio o di ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici e privati, di percorsi ciclopedinonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde, salvo diverse specificazioni del Codice della strada e del Regolamento edilizio, cui si rimanda, a tutela della viabilità pubblica.
5. Le fasce di rispetto stradale della viabilità non si configurano come zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni, che la zona urbanistica eventualmente consente; la fascia di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori; la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile. L'ampiezza della fascia di rispetto fuori dal Centro abitato è definita dal D.P.R. n.495/1992.

**Articolo 26. Fascia di rispetto ferroviario e ferro-tramviaria**

1. Le fasce di rispetto ferroviario si espandono sino a 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale, ed al loro interno si applicano le disposizioni del D.P.R. n.753/1980.
2. Le fasce di rispetto tramviario e lungo le funicolari terrestri su rotaia si espandono sino a 6 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette costruzioni non si trovino mai a distanza minore di 2 metri dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati (D.P.R. n.753/1980).
3. Le fasce di rispetto ferroviario e ferro-tramviario ricadenti nel Comune di Bergamo sono individuate Nell'elaborato PDR01e "Vincoli amministrativi e di salvaguardia della mobilità".

4. Le fasce di rispetto ferroviario non si configurano come zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni, che la zona urbanistica eventualmente consente. La fascia ferroviaria di arretramento è per intero computabile ai fini edificatori; la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile.

5. È ammessa la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto che non comporti l'integrale demolizione e ricostruzione. Non è ammessa la modifica della destinazione d'uso esistente che comporti aumento del carico insediativo o dell'esposizione al rumore per le persone.

6. Il titolo abilitativo per eventuali interventi o deroghe è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore, secondo le disposizioni vigenti.

### → **Articolo 27. Corridoi di salvaguardia**

1. La tavola PDR01e "Vincoli amministrativi e di salvaguardia della mobilità" del Piano delle Regole individua i corridoi di salvaguardia relativi ad alcune opere infrastrutturali, volti a preservarne le condizioni di realizzabilità in rapporto a possibili interferenze derivanti dagli interventi edilizi.

Con riferimento all'ipotesi di collegamento tra la Via Europa e l'Asse interurbano vengono prescritte specifiche analisi trasportistiche quali presupposto vincolante sia per la scelta della tipologia di intersezione da realizzare tra la Via Europa e l'Asse interurbano che per l'ammissibilità stessa della bretella di collegamento 'STR2'.

2. Per i corridoi di salvaguardia relativi ad infrastrutture qualificate nel PTR come obiettivi prioritari di interesse regionale, si applicano i disposti di cui all'art. 102-bis della Legge Regionale 12/2005.

3. Analogamente, per le infrastrutture di rilevanza provinciale o comunale, nelle aree ricadenti nel corridoio di salvaguardia non è consentita l'approvazione di varianti urbanistiche volte a consentire nuove edificazioni. L'ammissibilità degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.p.r. 380/2001, o dell'attuazione delle previsioni di trasformazione non ancora convenzionate alla data di apposizione della misura di salvaguardia, è subordinata al rilascio di attestazione di compatibilità tecnica da parte dell'Ente competente.

4. Per le infrastrutture di rilevanza provinciale la disposizione di tutela indicata al comma precedente permane per tutto l'arco temporale in cui l'opera rimane individuata nel PTCP come infrastruttura di progetto, quale che sia il suo stato di avanzamento e sviluppo progettuale o realizzativo; per le infrastrutture di competenza comunale la medesima disposizione di tutela permane fino al completamento dell'opera.

### **Articolo 28. Fascia di rispetto cimiteriale**

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono disciplinate dalla normativa nazionale e regionale vigente (art. 338 del R.D. n.1265 del 27/07/1934, art. 57 del D.P.R. 285/1990, L.R. n. 22/2003, L.R. n.33/2009, R.R. n.4/2022) e sono individuate nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia".

2. La fascia di rispetto cimiteriale è soggetta ad inedificabilità, anche in sottosuolo, fatte salve le costruzioni funzionali all'attività cimiteriale, le deroghe ed eccezioni previste dalla legge. Possono essere consentite, a titolo precario, solo aree attrezzate a verde, parcheggi pubblici e relativi accessori, chioschi per la vendita di fiori e per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono

sempre rilasciate in concessione a tempo determinato. È ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali

3. Gli edifici esistenti possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi consentiti dalla vigente legislazione in materia. All'interno della fascia di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, il cambio di destinazione d'uso, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere q), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della L. n.457/1978.

4. La fascia di rispetto cimiteriale non è computabile ai fini edificatori, salvo che per strutture a destinazione agricola da realizzarsi in ambiti contermini aventi tale destinazione.

#### → **Articolo 29. Fascia di rispetto degli elettrodotti**

1. Nelle aree interessate da elettrodotti ad alta tensione devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal DPCM 8/07/2003, dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente del 15/11/2004 e dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/2008 e relativi allegati.

2. Gli elettrodotti e le relative fasce di rispetto disciplinate dalla normativa sopracitata e ricadenti nel Comune di Bergamo sono individuate nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia".

3. In sede di titolo abilitativo, i soggetti interessati possono richiedere all'Ente gestore, tramite specifiche misurazioni, il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del D.M. 29/05/2008. Tale rideterminazione prevale in ogni caso su quanto rappresentato nelle tavole del Piano di Governo del Territorio.

#### → **Articolo 30. Fascia di rispetto dei metanodotti**

1. Ai fini della sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale, lungo i tracciati dei metanodotti devono essere rispettate le fasce di inedificabilità previste dal DM 24/11/1984.

2. I metanodotti e le relative fasce di rispetto disciplinate dalla normativa sopracitata e ricadenti nel Comune di Bergamo sono individuate nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia".

#### **Articolo 31. Fascia degli impianti di depurazione**

1. Le fasce di rispetto degli impianti di depurazione sono individuate, ai sensi della "Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutele delle acque dall'inquinamento" del 4 febbraio 1977, nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia".

2. In tali fasce gli interventi di trasformazione sono subordinati al parere degli enti competenti e dell'ente gestore. Nel caso di interventi di adeguamento o ampliamento degli impianti di depurazione esistenti, è fatto obbligo di adottare idonei accorgimenti sostitutivi (quali, ad esempio, barriere di alberi, pannelli di sbarramento, o, al limite, ricovero degli impianti in locali chiusi) qualora non si potesse rispettare la fascia di rispetto di cui al comma 1.

## **Capo VII. Tutele sovraordinate e piani di settore**

### **Articolo 35. Rischio di incidente rilevante**

1. Il territorio comunale di Bergamo è interessato dalle ricadute incidentali previste in corrispondenza di un'azienda classificata a "rischio d'incidente rilevante" presente sul territorio limitrofo del Comune di Orio al Serio. Di conseguenza, ai sensi della D.Lgs. 105/2015, del D.M. n.151 del 9 maggio 2001 e della D.G.R. di Regione Lombardia n. IX/3753 del 11 luglio 2012 il territorio interessato dagli scenari incidentali di riferimento deve essere assoggettato a specifica regolamentazione urbanistico-edilizio, definita a tutela della popolazione presente sul territorio.
2. Le aree a rischio d'incidente rilevante ricadenti sul territorio del Comune di Bergamo sono individuate nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia" del presente Piano delle Regole.
3. In tali aree sono ammesse le Categorie Territoriali C, D, E ed F del D.M. n.151 del 9 maggio 2001 e non dovranno essere consentiti interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di manufatti o strutture in cui sia previsto un affollamento rilevante, in quanto le uniche categorie territoriali non ammesse sono la A e la B.

### **→ Articolo 36. Rischio aeroportuale**

1. Il territorio comunale di Bergamo è interessato dalle aree di decollo e di atterraggio dell'Aeroporto internazionale di Bergamo - Orio al Serio "Il Caravaggio" e, di conseguenza, ai sensi della normativa vigente, il Piano di Governo del Territorio deve definire vincoli e limitazioni urbanistico-edilizie al governo del territorio, ai fini della sicurezza della navigazione aerea e della tutela e salvaguardia del territorio a fronte delle conseguenze di un eventuale incidente aeronautico (Annessi ICAO 4 e 14; D.Lgs. 96/2005 e s.m.i. -Codice della Navigazione-; Regolamento ENAC per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti"; Circolare di ENAC APT-33 del 30/08/2010 "Piani di rischio previsti dall'art. 707 del CdN"; "Policy di Attuazione dell'art.715 del Codice della Navigazione" approvata con Del. n.2/2010 del 19/01/2010 di ENAC e loro eventuali successive modifiche e integrazioni, Circolare ENAC APT-01b del 23/12/2011 "Procedure per la prevenzione dei rischi di impatto con volatili ed altra fauna selvatica (wildlife strike) negli aeroporti").
2. I vincoli e le limitazioni di cui al precedente comma, che si applicano alle aree limitrofe agli aeroporti, afferiscono a due diversi ambiti di tutela:
  - quello del rischio generato dal territorio nei confronti dell'attività di volo, a causa del posizionamento di elementi di ostacolo e/o di pericolo per la sicurezza della navigazione aerea, quale la localizzazione di opere e attività che comportano la riduzione o la distorsione della visione, l'interferenza con gli apparati di radioassistenza o il richiamo per la fauna selvatica, tali da generare criticità nell'esercizio dell'attività aeronautica da parte di alcune attività presenti sul territorio (ostacoli e pericoli alla navigazione aerea);
  - quello del rischio generato dall'attività di volo nei confronti del territorio, a causa della possibilità che si verifichi un incidente aeronautico, generando danni ingenti al costruito ed alla popolazione presente nelle aree limitrofe ad un aeroporto (Piano di Rischio Aeroportuale: zone di tutela ed aree relative alla valutazione dell'impatto di rischio o third party risk assessment).

3. Per quanto riguarda il rischio generato dal territorio nei confronti dell'attività di volo, le limitazioni afferenti agli ostacoli e pericoli alla navigazione aerea sono normate dagli artt.707, 709 e 711 del Codice della Navigazione che disciplina i vincoli alle proprietà private nelle aree limitrofe agli aeroporti (D.Lgs. n.50/2005, Capo III, Titolo III della Parte Seconda) e dal Capitolo 4 del "Regolamento ENAC per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti". Gli ambiti soggetti a questo tipo di limitazioni e prescrizioni (mappe di vincolo) sono riportate nell'elaborato PDR01df "Vincoli aeroportuali: limiti all'edificato in altezza". La realizzazione di nuovi impianti e manufatti all'interno di queste aree è da sottoporre ad iter autorizzativo di ENAC/ENAV ai fini della valutazione di compatibilità.

4. Il posizionamento di apparati CNR (Comunicazione, Navigazione e RADAR) installati all'interno od all'esterno degli aeroporti implica l'inserimento sul territorio di aree di protezione denominate «Building Restricted Areas» (BRA), all'interno delle quali devono essere previste limitazioni all'uso necessarie per garantire il funzionamento degli apparati anzidetti indispensabili per l'operatività aeroportuale e la navigazione aerea (Annesso ICAO 10, ICAO DOC EUR 015, EUROCAE ED-52, Documento ENAC «Elementi base per la costruzione delle Building Restricted Areas (BRA)», come indicato nel Piano di Sviluppo Aeroportuale 2030 per l'aeroporto Internazionale «Il Caravaggio»). La dimensione geometrica di tali aree, all'interno delle quali la presenza di oggetti in movimento e/o fissi non deve essere causa di interferenze con il segnale emesso dagli apparati CNR, dipende dalla tipologia di apparato. In Comune di Bergamo è presente un apparato di tipo DVOR-DME (DVOR - Doppler VHF Omni Range; DME - Distance Measuring Equipment) e le relative zone di protezione sono individuate nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia" con le seguenti limitazioni entro i 300 m dall'infrastruttura e:

- entro un raggio di 100 m: vincolo di inedificabilità assoluta; non sono ammesse strutture in metallo, alberi o linee elettriche in media/alta tensione; è previsto l'abbattimento di specie arboree e arbustive qualora presenti;
- entro un raggio compreso tra i 100 e 200 m: sono ammessi arbusti e recinzioni metalliche fino a 1,20 m, linee elettriche di trasmissione radiale fino a 10kV ed edifici con contenuti metallici con altezza inferiore all'angolo orizzontale di 1° rispetto al VOR, linee telefoniche con altezza inferiore ad un angolo orizzontale di 1,5° rispetto al VOR, gruppi di alberi con altezza inferiore a 10 m e angolo orizzontale inferiore a 2° rispetto al VOR, alberi singoli fino a 12 m di altezza;
- entro un raggio compreso tra i 200 ed i 300 m: sono ammessi edifici a struttura metallica (hangars) con altezza inferiore all'angolo orizzontale di 1° rispetto al VOR; sono ammessi linee elettriche fino a 10kV e con diffusione orizzontale < 10°, foreste ed edifici con contenuti metallici con altezza inferiore all'angolo orizzontale di 1° rispetto al VOR.

5. Per quanto riguarda il rischio generato dall'attività di volo nei confronti del territorio, le indicazioni e le prescrizioni da applicarsi alle nuove edificazioni e nuove opere previste all'interno delle zone a rischio aeroportuale, quali aree esposte alla caduta di un aeromobile, così come individuate ai sensi della normativa di settore vigente, sono definite nell'apposito Piano di Rischio Aeroportuale del Comune di Bergamo cui si rimanda, che costituisce un documento di settore preordinato dalla normativa sovralocale e parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

6. Ai fini della prevenzione del rischio di wildlife strike nelle vicinanze degli aeroporti, in caso di insediamento, all'interno del territorio del Comune di Bergamo, di attività od opere che possano costituirsì come fonti attrattive di volatili o altra fauna selvatica è obbligatorio darne comunicazione ad ENAC ed al gestore aeroportuale. Le diverse tipologie di attività, opere o usi del suolo che possono costituire una fonte attrattiva per volatili o altra fauna selvatica sono individuate nel Regolamento

ENAC per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti ai Capitoli 5 e 4 (Paragrafo 12.2 Controllo dei rischi per la navigazione aerea) e nelle Linee Guida 2018/002 - Ed. n. 1 del 01/10/2018 - Gestione del rischio Wildlife strike nelle vicinanze degli aeroporti.

#### **Articolo 37. Vincolo di rispetto idraulico e Documento di polizia idraulica**

1. Il vincolo di rispetto idraulico, ai sensi del D.Lgs. n.152/2006, definisce limitazioni all'edificazione in prossimità del demanio idrico; esso si applica alle zone destinate alla regimazione idraulica dei corpi idrici, al contenimento delle opere di attraversamento, nonché al mantenimento dell'ambiente necessario alla persistenza della flora e della fauna spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, ai fini del controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, della tutela e della preservazione del corso d'acqua stesso e delle sue pertinenze.
2. In tali zone si applicano le disposizioni previste dal R.D. n.523/1904 (Testo Unico sulle opere idrauliche), che disciplina i compiti di polizia idraulica e di pronto intervento, comprese l'imposizione e i divieti all'esecuzione di qualsiasi opera o intervento anche al di fuori dell'area demaniale idrica, qualora questi siano in grado di influire anche indirettamente sul regime dei corsi d'acqua. Le attività comportanti la trasformazione o il mutamento di destinazione d'uso sono subordinati ad apposita autorizzazione nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia
3. La definizione e l'aggiornamento dei corpi idrici appartenenti al Reticolo Idrico del Comune di Bergamo, la definizione delle relative fasce di rispetto, nonché le indicazioni relative alle norme di polizia idraulica in esse ricadenti sono individuate all'interno degli elaborati del Documento di Polizia Idraulica (DPI) allegato al presente Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio di cui ne costituiscono parte integrante ed a cui si rimanda.
4. In tali zone si applicano anche le prescrizioni urbanistico-edilizie contenute nelle Norme tecniche dello Studio Geologico allegato al presente Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, di cui ne costituisce parte integrante ed a cui si rimanda.

#### **Articolo 38. Componente geologica, idrogeologica e sismica**

1. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale ed individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, determinandone le norme e le prescrizioni urbanistico-edilizie a cui le medesime sono assoggettate. La componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT è redatta ai sensi degli artt. n.8, 10 e 57 della L.R. n.12/2005 e sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale.
2. Le limitazioni e le prescrizioni in ambito urbanistico-edilizio derivanti dallo specifico assetto geologico, idrogeologico e sismico sono individuati nello Studio Geologico allegato al presente Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, di cui costituisce parte integrante ed a cui si rimanda.

#### **Articolo 39. Classificazione acustica del territorio**

1. Ai sensi della L.n.447/1995 e della L.R. n.13/2001 il territorio comunale è suddiviso in zone acustiche omogenee, così come individuato nel D.P.C.M del 14/11/1997, ai fini della salvaguardia del benessere delle persone rispetto all'inquinamento acustico nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi.

- dagli edifici: 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello esistente e quello di progetto (minimo 10 m quando almeno uno dei fronti sia finestrato)
- dalle strade: minimo 5 m; è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di attuazione del Codice della strada
- dal perimetro dell'ambito edificabile: minimo 5 m.
- Superficie permeabile come definita dal regolamento edilizio

La SL esistente e legittimata può essere incrementata una tantum nel limite massimo del 20% senza obbligo di applicazione di misure compensative e di incentivazione.

#### **4. Categorie d'intervento ammesse**

Tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/2001.

#### **5. Destinazioni escluse**

Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i seguenti usi:

- Rurale (A)
- Produttivo (Pr)
- Logistica (L) sopra i 250 mq di superficie operativa
- Attività di autotrasporto (AU)

### **→ Articolo 56. Aree urbane di salvaguardia e mitigazione ambientale - AUS**

#### **1. Definizione**

Si tratta di aree prevalentemente libere interne al Tessuto urbano consolidato che, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 della LR 12/2005, per finalità di tutela paesaggistica e ambientale, non sono soggette a trasformazione urbanistica. Si tratta, in particolare, di spazi interstiziali derivati dalla progressiva crescita urbana che in alcuni casi rientrano nella rete ecologica (Tavola PDS04) in quanto si configurano come varchi e areali di appoggio della rete ecologica stessa. Essi garantiscono livelli minimi di qualità ambientale in aree dense.

#### **2. Strumenti di intervento**

Titolo edilizio diretto.

#### **3. Categorie d'intervento ammesse**

Tutti gli interventi previsti dall'art.3 lettere a e b del DPR 380/2001 per gli edifici esistenti, senza decremento della superficie permeabile esistente e senza cambio di destinazione d'uso.

#### **4. Interventi ammessi**

Sono ammessi interventi e opere di rinaturalizzazione, miglioramento ambientale, potenziamento e valorizzazione delle aree verdi esistenti. Non sono ammessi nuovi interventi di impermeabilizzazione di suolo. Sono comunque confermate le attività agricole e florovivaistiche esistenti.

→ **Articolo 57. Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité – MGTm**

**1. Definizione**

Ambiti fortemente consolidati nei quali il radicamento dell'assetto urbanistico risulta prevalente.

**2. Strumenti di intervento**

Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto disposto dall'art. 4, comma 3.

**3. Parametri urbanistici**

- Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie londa esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5, e la Superficie londa prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq di SL per mq di ST
- Indice di edificabilità massimo (IM): valore maggiore tra la Superficie londa esistente eventualmente parametrata (IP) e la Superficie londa definita mediante applicazione della regola morfologica da calcolare secondo lo schema riportato nell'allegato "Schema di applicazione della regola morfologica" e comunque nel limite massimo di 1,5 mq di SL per mq di ST
- Altezza massima ( $H_{max}$ ): altezza massima derivante dall'applicazione della regola morfologica.

Per i soli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto della sagoma e del sedime esistenti, si applicano i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità di base (IB): la Superficie londa esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5
- Indice di edificabilità massimo (IM): la SL realizzabile all'interno della sagoma esistente.

L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da:

- compensazione urbanistica di cui all'articolo 10 delle presenti norme;
- compensazione edilizia di cui all'articolo 11 delle presenti norme;
- misure di incentivazione di cui all'articolo 12 delle presenti norme;
- realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento)
- acquisizione dei diritti dal Registro dei diritti edificatori.

Per tutti gli interventi su edifici esistenti che prevedano un incremento della SL esistente, eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme, non è richiesta alcuna misura compensativa e di incentivazione per la quota corrispondente al 20% della medesima (SL esistente eventualmente parametrata).

Qualora l'intervento presupponga l'acquisizione di diritti edificatori (tramite le misure compensative) di modesta entità, gli stessi potranno essere acquisiti attraverso una compensazione economica che utilizzi come parametro di riferimento il valore unitario stabilito per le misure di incentivazione di cui alla lettera b) dell'art. 12 delle NTA del Piano delle regole.

La regola morfologica è da considerarsi non applicabile nelle seguenti casistiche:

- l'assenza di almeno un edificio confinante utile per la determinazione dell'altezza massima;

- l'ottenimento di un indice inferiore a 0,30 mq di superficie Lorda (SL) per mq di Superficie territoriale/fondiaria (pari all'indice di edificabilità di base IB).

Qualora la regola morfologica trovi oggettive e dimostrate difficoltà di applicazione all'interno del contesto secondo i criteri sopra specificati, e ferme restando le modalità di raggiungimento dell'indice massimo come sopra descritte, si applicano i seguenti parametri:

- Superficie londa massima: quella determinata dall'applicazione dell'indice 1,00 mq di SL per mq di ST.
- Altezza massima ( $H_{max}$ ): 15 m.

Per gli interventi su edifici posti in cortina si fa riferimento alle disposizioni specifiche riportate nell'Allegato "Schema di applicazione della regola morfologica".

Gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa previsti al precedente punto 2 dovranno essere dimensionati nel rispetto della SL determinata secondo i criteri sopra citati (regola morfologica), demandando allo strumento del piano attuativo la definizione dell'altezza massima e la superficie di massimo inviluppo nel rispetto degli altri parametri.

#### **4. Categorie d'intervento ammesse**

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001.

#### **5. Destinazioni escluse**

Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i seguenti usi:

- Rurale (A)
- Logistica (L) sopra i 250 mq di superficie operativa
- Attività di autotrasporto (AU)

### **Articolo 58. Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della produzione specializzata – MGTs**

#### **1. Definizione**

Sono gli ambiti destinati alla produzione di beni e servizi.

#### **2. Strumenti di intervento**

Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto disposto dall'art. 4, comma 3.

#### **3. Parametri urbanistici**

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:

- $H \leq 11,00$  m, fatto salvo silos, impianti tecnologici e assimilabili nonché volumi tecnici oltre la copertura. Altezze superiori sono ammesse in relazione a specifiche necessità produttive e previo parere della Commissione del Paesaggio che valuta il corretto inserimento dell'intervento nel contesto.

Distanze:

- dai confini: minimo 5 m
- dagli edifici: minimo 10 m
- dalle strade: minimo 5 m; è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di attuazione del Codice della strada
- dal perimetro dell'ambito edificabile: minimo 5 m

Indice di permeabilità: come indicato dal Regolamento edilizio

**COMUNE DI BERGAMO**

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP  
Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa  
Ufficio di piano



# **SCHEDA APPLICAZIONE REGOLA MORFOLOGICA**

ADOZIONE D.C.C. n. 59 in data 16/10/2023

APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 in data 11/04/2024

## **PDR00-ALLEGATO**



### **PIANO DELLE REGOLE**



## Sindaco

Giorgio Gori

## Assessore riqualificazione urbana, urbanistica, edilizia privata, patrimonio

Francesco Valesini

## Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP

Elena Todeschini coordinamento generale e progettazione

## Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa

Alessandra Salvi coordinamento e referente del gruppo di lavoro esterno

## Ufficio di Piano

Elisabetta Nani coordinamento Ufficio di Piano

Sara Bertuletti

Matteo Capelli

Simona Caragliano

Veronica Cardullo

Andrea Cervi

Claudio Coppola

Francesco Pezzoli

## Autorità Competente per la VAS

Silvano Armellini Dirigente Direzione ambiente verde pubblico e mobilità

## Supporto tecnico-scientifico

Istituto Universitario di Architettura Venezia - IUAV Ezio Micelli

## Componente strategica, programmatica e supervisione generale

Laboratorio Permanente Nicola Russi, Angelica Sylos Labini, Alessandro Oliveri

## Supporti specialistici

d:rh Architetti Associati Sergio Dinale

Piergiorgio Tosetti

Sistema snc Francesco Sbetti

Mesa srl Carlo Pagan

## Supporto giuridico-amministrativo

Studio Legale Amministrativisti Associati

Alessandra Bazzani, Francesco Naccari Milana

## Aspetti ambientali e paesistici, VAS e VIC

Studio associato PERCORSI SOSTENIBILI

Stefania Anghinelli, Sara Lodrini

Servizio Ecologia e Ambiente Michele Stefini,

Servizio Verde pubblico Warner Ravanelli

## Componente commerciale

Consorzio CISE - Politecnico di Milano Luca

Tamini, Giorgio Limonta

## Piano dei servizi e politiche della casa

Gabriele Rabaiotti

Politecnico di Milano - Dipartimento di Architettura e Studi Urbani Cristina Renzoni, Paola Savoldi, Federica Rotondo  
U.O. Politiche della casa Nicola Gherardi

## Aspetti geologici e idrogeologici

Studio Telò May Fly s.r.l. Adriano Murachelli

Studio di ingegneria ed architettura Piazzini Albani

Alessandro Chiodelli

Servizio strutture, reti e opere idrauliche Roberto Antonelli

## PUGSS

UNARETI S.P.A.

ETS S.P.A.

## Piano di Rischio Aeroportuale

Simona Caragliano

## Comunicazione, partecipazione e progetto grafico

Alchimia Società coop. Sociale Andrea Preda Fondazione innovazione urbana Simona Beolchi

INTWIG s.r.l. Aldo Cristadoro

Servizio Reti di quartiere Renato Magni

## Hanno collaborato alla redazione del Piano

Servizio Edilizia Privata Giovanna Doneda

Servizio Pianificazione Attuativa Cinzia Bigoni, Alessandro Belotti, Barbara Bocci, Gianmaria Mazzoleni, Teresa Losasso, Daniele Polimeni

Servizio Mobilità Paola Allegri, Stefano Lonati

Servizio sistema informativo Andrea Maffei, Barbara Triacca

# **PDR00 ALLEGATO**

## **SCHEDA DI APPLICAZIONE DELLA REGOLA MORFOLOGICA**

Regola basata su criteri geometrici, mediante la quale è possibile determinare l'altezza massima dell'edificio, lo sviluppo del sedime e la quantità massima di superficie linda realizzabile.

Si precisa che il sedime reale dell'edificio (forma e ubicazione all'interno del lotto) dovrà essere individuato in funzione delle distanze dai confini e dai fabbricati circostanti, conformemente a quanto prescritto dalle norme del piano delle Regole e dal Regolamento edilizio, nonché dalle norme vigenti in materia.

### **AMBITO DI APPLICAZIONE:**

AMBITI A MEDIO GRADO DI TRASFORMABILITÀ (MGTm)

### **PROCEDIMENTO DI APPLICAZIONE:**

- 1      CALCOLO DELL'ALTEZZA MASSIMA
- 2      INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE COPRIBILE TEORICA
- 3      INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE DI MASSIMO INVILUPPO
- 4      CALCOLO NUMERO DI PIANI TEORICI
- 5      CALCOLO SUPERFICIE LORDA MASSIMA REALIZZABILE

## STEP 1: CALCOLO DELL'ALTEZZA MASSIMA H<sub>max</sub>

➤ **Altezza dell'edificio:**  
altezza massima tra quella dei vari fronti.

DEFINIZIONI UNIFORMI REG LOMBARDIA  
**n. 28**

L'altezza massima si ottiene con la media aritmetica delle altezze (definizione uniforme n.28) di tutti gli edifici presenti nei lotti confinanti con il lotto di progetto.

Non vengono presi in considerazione gli edifici accessori (box auto, rimesse di piccole dimensioni), i volumi tecnico-impiantistici posti in copertura.

Vengono esclusi anche gli immobili la cui destinazione nell'elaborato PDR04 - Disciplina del Piano delle Regole è una delle seguenti:

- "Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi"
- "Distributori di carburante - DIC (art. 61 NTA PDR)"

Si escludono inoltre gli edifici interni al perimetro degli ambiti AF chiaramente non coerenti con il contesto in termini di altezza, quali torri, campanili e simili.

Nel caso in cui il lotto fosse lambito da strade su uno o più lati, gli edifici presenti sui lotti posti oltre le stesse non vengono computati ai fini del calcolo dell'altezza nei seguenti casi:

- confine con strada pubblica e percorsi pedonali/ciclopediniali non contraddistinti da mappale
- confine con strada privata o asservita ad uso pubblico, percorsi pedonali/ciclopediniali identificati con specifico mappale (da considerarsi a tutti gli effetti come mappali liberi)"

### IPOTESI DI APPLICAZIONE

#### Altezza edifici esistenti:

Ed. A = 10m

Ed. B = 14m

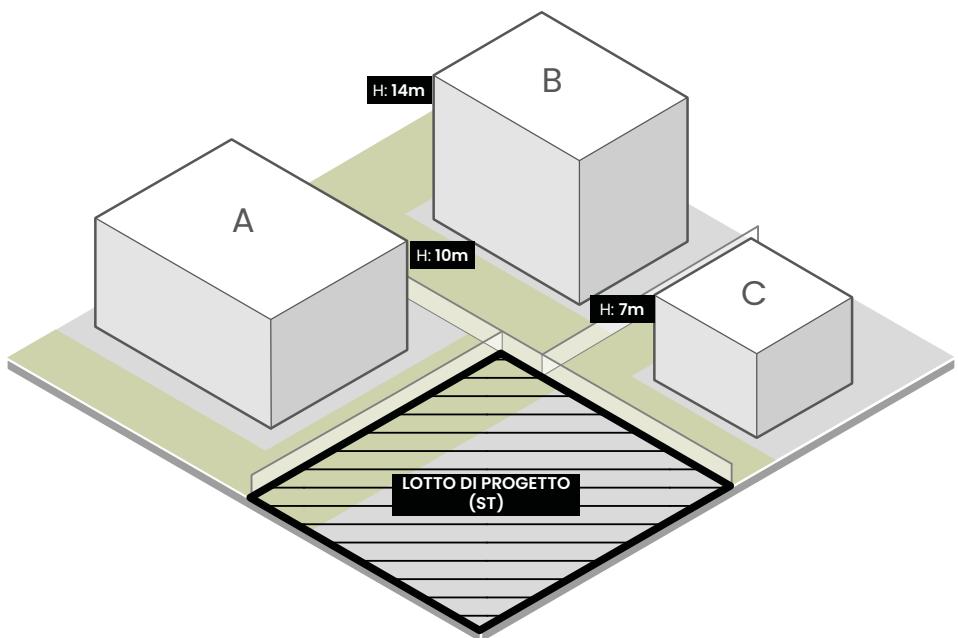
Ed. C = 7m

#### Media aritmetica delle altezze:

$$10m + 14m + 7m = 31m$$

$$31m / 3 = 10,33m$$

#### Altezza massima H<sub>max</sub> 10,33m



## STEP 2: INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE COPRIBILE TEORICA

La superficie copribile teorica (sct) si ottiene tracciando sul lotto i perimetri ottenuti dal rispetto delle distanze minime dagli edifici e dai confini del lotto stesso. Di questi perimetri verrà considerata la condizione più restrittiva, che garantisce il rispetto di tutti i vincoli di distanza.

➤ *Distanza dalle strade: minimo 5m e comunque conforme alle prescrizioni del codice della strada*

### Distanza dagli edifici adiacenti:

- 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello esistente e quello di progetto (se l'altezza dell'edificio esistente confinante fosse inferiore dell'altezza di progetto, si considerano i 2/3 dell'altezza di progetto come distanza da rispettare).

- Deve essere comunque garantita la distanza minima di 10m.

### Distanza dai confini:

- 1/3 dell'altezza dell'edificio di progetto.
- Deve essere comunque rispettata la distanza minima di 5m dai confini.

#### IPOTESI DI APPLICAZIONE

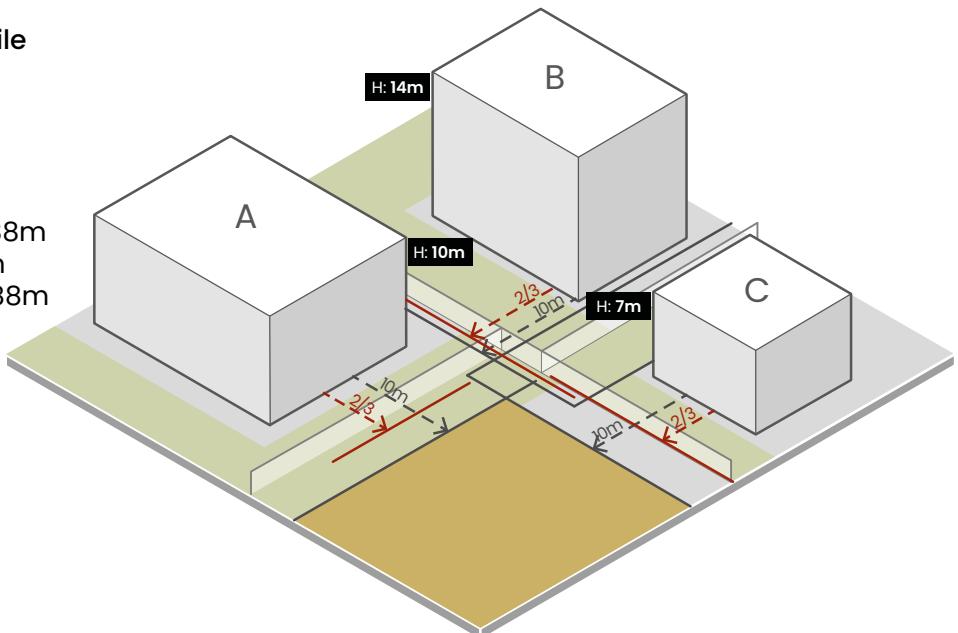
##### Calcolo superficie copribile teorica

###### Distanza dagli edifici esistenti:

Ed. A = 2/3 di 10.33m = 6.88m  
Ed. B = 2/3 di 14m = 9.33m  
Ed. C = 2/3 di 10.33m = 6.88m

###### Distanza minima dagli edifici:

10m

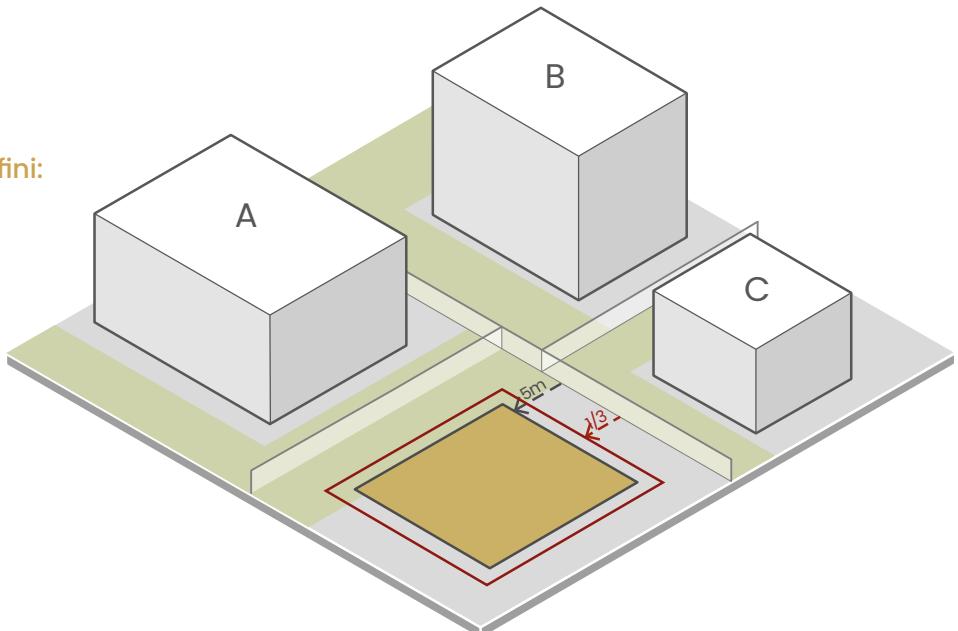


###### Distanza confini lotto:

1/3 di 10,33m = 3,44m

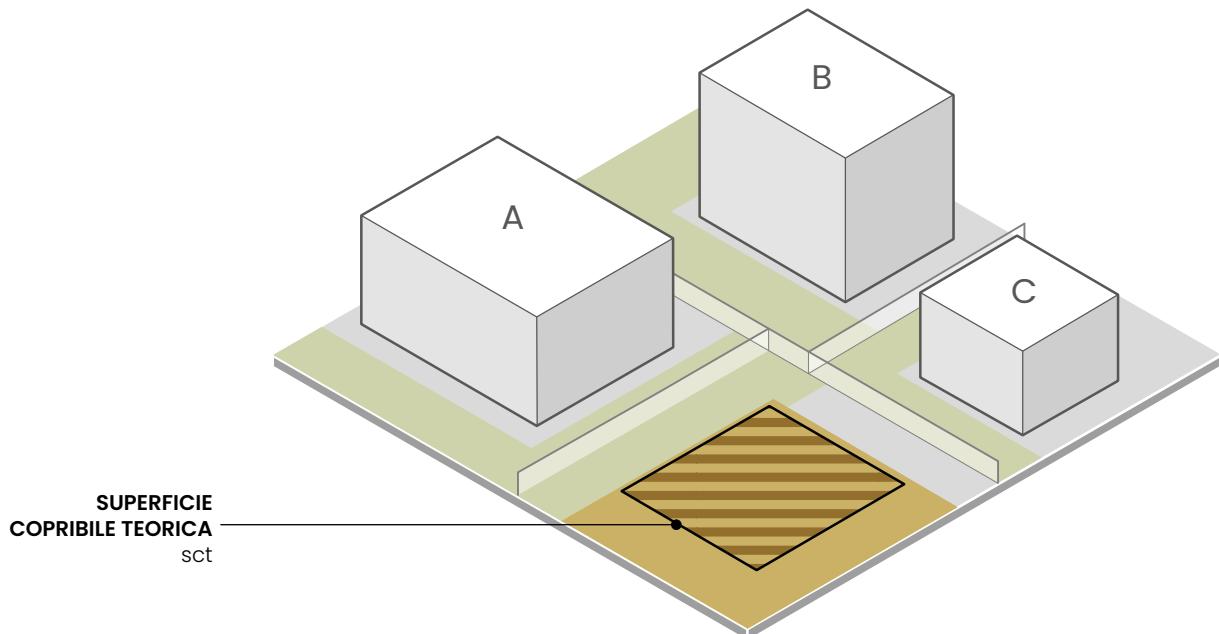
###### Distanza minima dai confini:

5m



Successivamente si procede con la sovrapposizione dei profili e con l'identificazione del tracciato più restrittivo ovvero della **superficie copribile teorica (sct)**, che garantisca il rispetto delle distanze da edifici limitrofi e confini.

#### IPOTESI DI APPLICAZIONE

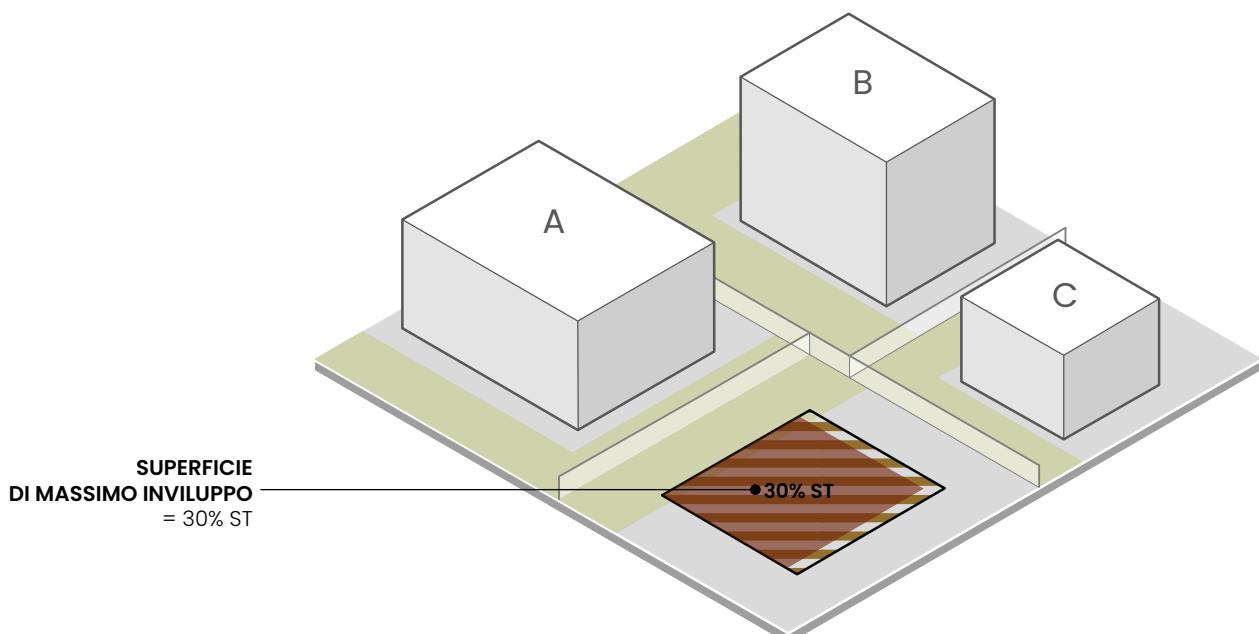


#### STEP 3: INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE DI MASSIMO INVILUPPO

La superficie di massimo inviluppo (smi) si ottiene con un'ultima verifica: la superficie copribile teorica (sct) deve risultare **inferiore o uguale al 30% della superficie del lotto**:

- se  $sct < 30\% ST$  si assume come superficie copribile massima la sct
- se  $sct > 30\% ST$  si assume come superficie copribile massima il 30% della ST, che sarà realizzabile nel perimetro della set.

#### IPOTESI DI APPLICAZIONE



## STEP 4: CALCOLO NUMERO DI PIANI TEORICI (NP)

➤ **Superficie Lorda (SL): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel perimetro esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie.**

DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE  
NTA Pdr PGT 2023

Il numero di piani teorico, utile al solo calcolo della SL, si ottiene dividendo l'altezza massima  $H_{max}$  per **3** (altezza di interpiano decisa per convenzione), arrotondando il risultato: per difetto.

- per difetto in caso di decimali < 5
- per eccesso in caso di decimali maggiori ≥ 5

## STEP 5: CALCOLO SUPERFICIE LORDA MASSIMA REALIZZABILE ( $SL_{max}$ )

La **superficie londa massima ( $SL_{max}$ )** realizzabile, quindi l'indice di edificabilità massima per il lotto di progetto, si ottiene moltiplicando il numero di piani teorici (NP) per la superficie di massimo inviluppo (smi).

Questa SL potrà essere realizzata nel rispetto dell'altezza  $H_{max}$  e delle distanze previste dalla strumentazione urbanistica.

Per edifici posti in **cortina**, in caso di **sostituzione edilizia**, la regola morfologica si applica con le seguenti modalità:

### STEP 1: CALCOLO DELL'ALTEZZA MASSIMA

Altezza massima = altezza dell'edificio confinante più basso

### STEP 2-3: INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE COPRIBILE TEORICA E SUPERFICIE DI MASSIMO INVILUPPO

Superficie copribile teorica = superficie di massimo inviluppo = 30% ST

### STEP 4: CALCOLO NUMERO DI PIANI TEORICI

Il numero di piani teorico, utile al solo calcolo della SL, si ottiene dividendo l'altezza massima  $H_{max}$  per **3** (altezza di interpiano decisa per convenzione), arrotondando il risultato per difetto

### STEP 5: CALCOLO SUPERFICIE LORDA MASSIMA REALIZZABILE

$SL_{max}$  = prodotto del numero di piani per superficie di massimo inviluppo

NB: tale modalità potrà essere utilizzata solo ed esclusivamente per edifici interni alla cortina, quindi in linea, non di testa, prospicienti la strada e senza soluzione di continuità.

Per quanto riguarda gli edifici di testa della cortina e quelli con un solo edificio confinante, sarà possibile aumentare l'altezza esistente di un piano, qualora l'edificio confinante fosse più alto di quello oggetto di intervento di almeno 3,5m. L'altezza dell'edificio oggetto di intervento da considerare è quella esistente alla data di adozione del PGT.

Per edifici posti in **cortina**, in caso di **sopralzo**, la regola morfologica si applica con le seguenti modalità:

### STEP 1: CALCOLO DELL'ALTEZZA MASSIMA

Altezza massima = altezza dell'edificio confinante più basso

### STEP 2: CALCOLO SUPERFICIE LORDA MASSIMA REALIZZABILE

$SL_{max}$  realizzabile nei limiti dell'altezza massima così come sopra definita

NB: tale modalità potrà essere utilizzata solo ed esclusivamente per edifici interni alla cortina, quindi in linea, non di testa, prospicienti la strada e senza soluzione di continuità.

Per quanto riguarda gli edifici di testa della cortina e quelli con un solo edificio confinante, sarà possibile realizzare un sopralzo di massimo un piano, qualora l'edificio confinante fosse più alto di quello oggetto di intervento di almeno 3,5m. L'altezza dell'edificio oggetto di intervento da considerare è quella esistente alla data di adozione del PGT.

## **Articolo 15. Disposizioni generali per la rete ecologica**

1. Le aree della Rete ecologica comunale sono volte a migliorare gli ecosistemi, ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mediante:

- formazione, riqualificazione e cura di spazi aperti permeabili e di sistemi verdi;
- miglioramento ecosistemico delle aree fluviali e peri-fluviali e dei reticolli idrici;
- interventi di forestazione urbana e formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
- costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).
- mantenimento e sviluppo delle funzioni produttive agricole del presidio del territorio e di filiere di economia circolare che riguardano non solo la produzione di cibo di qualità, ma anche la fornitura di servizi ecosistemici per il potenziamento e la cura della rete ecologica e la mitigazione dei cambiamenti climatici;
- ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
- costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.
- analisi preliminare delle possibili linee di permeabilità ecologica interferite, in sede di progettazione di strade e altre infrastrutture lineari (muri di contenimento, barriere acustiche, recinzioni occludenti, sponde artificiali lungo i corsi d'acqua, ecc.) e, in presenza di eventuali impatti, predisposizione di adeguate soluzioni tecniche mitigative o compensative, come l'installazione di ecodotti, l'impiego di recinzioni permeabili per la fauna, ecc., funzionali al mantenimento di varchi e corridoi ecologici ad ampio spettro specifico, soluzioni utili alla riduzione del fenomeno del roadkill a carico della fauna selvatica.

2. All'interno delle aree della Rete ecologica Comunale sono sempre ammessi interventi di:

- potenziamento, qualificazione, cura, rigenerazione, collegamento ecologico e fruitivo;
- controllo delle specie alloctone;
- tutela degli elementi rilevanti del paesaggio culturale e dell'ambiente.

3. Tutti gli interventi ammessi devono essere accompagnati da adeguate misure di qualificazione dei valori ecologico-ambientali.

## **Articolo 16. Disposizione particolari per gli elementi della rete ecologica**

1. Per gli elementi della rete ecologica di seguito indicati, ferma restando la disciplina eventualmente prevista dal Piano dei Servizi o dal Piano delle Regole, valgono le disposizioni di seguito riportate.

- Filari e viali alberati
- Elementi lineari da realizzare o potenziare
- Connessioni ecologiche
- Corridoi ecologici e ripariali
- Aree di recupero ambientale e paesistico

- Stepping stones
- Parco agricolo
- Varchi della REP da deframmentare, da mantenere, da mantenere e deframmentare
- Varchi di interesse paesaggistico
- Reticolo idrografico coperto e a cielo aperto

### **Filari**

Si fa riferimento alla connotazione propria delle aree rurali nelle quali sono tuttora presenti e diffusi nella struttura ambientale gli elementi areali di piccola dimensione, lineari e puntuali, come filari, siepi campestri e macchie arboree, di particolare valore naturalistico e paesistico. Al fine di conservare e recuperare la valenza ecosistemica deve essere favorito:

- il ripristino e la valorizzazione dell'insieme degli elementi;
- il reimpianto di siepi campestri e di filari arboreo-arbustivi anche con funzione di frangivento e di riduzione delle interferenze tra zone a differente uso;
- l'utilizzo dell'elemento vegetazionale ai fini dell'interruzione della monotonia e dell'uniformità del paesaggio agrario;
- il mantenimento della continuità dei complessi vegetazionali lineari per evitare la frammentazione rispetto a potenziali corridoi ecologici.

### **Viali alberati**

Consistono in sistemi lineari di alberi lungo le strade nelle aree ad alto tasso di urbanizzazione, con funzione di completamento della rete ecologica che devono essere preservati e valorizzati. Sono consentiti interventi di riqualificazione, piantumazione, forestazione, manutenzione straordinaria e ove necessaria sostituzione delle alberature esistenti.

### **Elementi lineari da realizzare o potenziare**

Consistono in interventi volti al completamento e al potenziamento dei sistemi lineari verdi presenti sul territorio in quanto elementi di connessione della biodiversità in occasione di interventi di nuova costruzione mediante:

- incremento della dotazione arborea;
- riqualificazione di viali alberati e filari esistenti facendo ricorso all'uso di specie idonee, tenuto conto di quanto indicato dai regolamenti di settore vigenti;
- realizzazione di spazi permeabili per il deflusso e l'infiltrazione delle acque meteoriche.

Sono vietati gli interventi che possono compromettere l'integrità delle aree boschive, dei filari, delle siepi e dei grandi alberi, fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli autorizzati dagli enti competenti. Gli abbattimenti sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche e di pubblica incolumità. In tal caso gli esemplari devono essere sostituiti con altri della stessa specie o comunque coerenti con il contesto ambientale paesaggistico.

### **Connessioni ecologiche**

Costituiscono elementi di connessione tra aree a diffusa naturalità, anche all'interno di aree antropizzate, entro i quali le specie faunistiche vaganti possono muoversi per passare da un habitat

favorevole ad un altro. Devono essere attivati interventi volti a completare ed accrescere la qualità ambientale ed ecosistemica delle direttive individuate.

Valgono le seguenti disposizioni:

- gli interventi ammessi non devono interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici;
- le recinzioni perimetrali devono essere realizzate esclusivamente con siepi basse con specie idonee. Eventuali reti metalliche non superiori a ml. 1,50 vanno poste internamente rispetto alle siepi. Dovrà essere altresì assicurato il passaggio della microfauna tramite idonee aperture poste a quota terreno e/o mediante sopraelevazione della recinzione.

### ***Corridoi ecologici e ripariali***

Individuati a partire dal progetto di Rete Ecologica del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli e dal progetto di Rete Ecologica del PTCP, sono costituiti da aree legate al sistema idrografico ancorché intercluse nelle aree urbane e svolgono funzione ecologica per lo scambio e la difesa della biodiversità tra le aree collinari e le aree della pianura e, all'interno del tessuto edificato, di connessione paesistica e fruitiva. All'interno di tali fasce deve essere promosso il rispetto delle condizioni di naturalità di sponde ed alvei del reticolo idrico e dei sistemi a vegetazione naturale (boschive, filari e siepi), anche in relazione al corretto indirizzo e calendarizzazione degli interventi di manutenzione, il recupero e il potenziamento del grado di naturalità del sistema idrografico naturale e artificiale, progettando interventi di intensificazione della connessione con il sistema del verde esistente, conservando e recuperando gli aspetti vegetazionali ed i caratteri geo-morfologici peculiari degli elementi idrografici e degli ambiti fisici ad essi connessi. È da evitare qualunque manomissione o trasformazione dei corpi idrici che ne possa alterare le caratteristiche in modo sostanziale, mentre sono ammessi gli interventi volti:

- al disinquinamento,
- alla tutela della vegetazione ripariale e igrofila,
- al contrasto delle specie aliene invasive,
- alla pulizia del letto fluviale finalizzata al miglioramento del regime idraulico,
- alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche,
- alla realizzazione di percorsi di attraversamento.

Gli elementi d'acqua, in quanto elementi del paesaggio e tratti fondamentali della rete ecologica comunale, non devono essere nascosti alla vista, ma devono essere valorizzati ed integrati per quanto possibile nella rete per la loro valenza di connessione.

### ***Arene di recupero ambientale e paesistico***

Individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli, consistono in ambiti per i quali si rendono necessari interventi volti:

- alla riqualificazione, restituzione, recupero e ricostituzione degli equilibri ambientali alterati, favorendo l'integrazione delle aree degradate nel contesto ambientale e territoriale, eliminando i fattori di disturbo alla fauna (formazione di varchi protetti) e alle biocenosi vulnerabili, favorendo il ripristino delle biocenosi naturali potenziali,
- alla mitigazione degli impatti negativi paesaggistici ed ambientali indotti da interventi che hanno dequalificato i contesti e/o da degrado prodotto da altri fattori perturbativi,

- al potenziamento della struttura vegetazionale, in particolare lungo i corsi d'acqua e nelle situazioni di maggior pressione insediativa.

Per tali aree valgono le prescrizioni definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli.

### **Stepping stones**

Consistono in aree che, per la loro posizione strategica, per la loro composizione e per la presenza di biodiversità, ancorché circoscritte e scarsamente connesse alla restante parte del territorio, si prestano ad accogliere aree di sosta per specie in transito.

Hanno la funzione di completare gli elementi di discontinuità (se presenti) dei corridoi ecologici attraverso la realizzazione di aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il trasferimento.

All'interno delle stesse va incentivata una prevalente destinazione naturalistica, deve essere promossa la creazione di habitat e microambienti favorevoli in cui le specie possono trovare temporaneamente ricovero e cibo (es. piccoli stagni e boschetti in aree agricole, casse di espansione progettate secondo criteri naturalistici, piccole zone umide in aree agricole).

Nell'elaborato PDS04 "Rete Ecologica" sono individuati puntualmente i contesti territoriali all'interno dei quali il Piano auspica la realizzazione delle stepping stones secondo i criteri sopra citati.

### **Arene di verde strategico da destinare a parco agricolo**

Con apposita simbologia la tavola del Piano dei Servizi PDS04 "Rete Ecologica" localizza le aree di verde strategico da acquisire al patrimonio comunale orientate alla realizzazione di parchi agricoli finalizzati alla valorizzazione della storia del territorio rurale, alle produzioni tipiche per la filiera corta, alla creazione di orti urbani e di percorsi di fruizione pubblica.

Si tratta di aree rurali, urbane o periurbane, da tutelare per le loro molteplici funzioni agricole, ambientali, ecosistemiche, paesaggistiche, culturali ed economiche. Al fine di ottimizzare la loro valenza ecologica, paesaggistica, ecosistemica e di connessione del verde pubblico è indispensabile che l'utilizzo ai fini agricoli sia prevalente.

In tali aree, al fine di contribuire alla realizzazione di aree ecotonali, deve essere promosso il potenziamento del sistema agro ambientale e delle connessioni ecologiche integrando eventuali aree boscate a rischio di marginalizzazione, potenziando formazioni arboreo-arbustive lineari situate a margine dei campi, lungo il reticolto idrico o in prossimità delle infrastrutture di trasporto.

Il progetto complessivo del parco agricolo dovrà essere pianificato e programmato attraverso un puntuale studio di dettaglio che contempli anche modalità di gestione sperimentali in forma di convenzionamento pubblico/privato.

### **Varchi della REP da deframmentare, da mantenere, da mantenere e deframmentare**

Rappresentano situazioni particolari in cui la permeabilità ecologica è minacciata o compromessa da interventi antropici, quali urbanizzazione, realizzazione di infrastrutture, creazione di ostacoli allo spostamento delle specie biologiche. Nelle aree interessate dai varchi da mantenere occorre evitare interventi in grado di generare saldature tra edificati oppure l'impermeabilizzazione dei suoli, si deve limitare ulteriore consumo di suolo o alterazione dell'habitat perché l'area conservi la sua potenzialità

di "punto di passaggio" per la biodiversità. La superficie permeabile non deve in alcun modo diminuire rispetto a quelle oggi esistenti. Nei varchi definiti come "da deframmentare", oltre al rispetto della regola sopra enunciata, è necessario promuovere interventi che favoriscano la connessione ecologica tramite la rimozione attiva di cesure e barriere e la riqualificazione ecologica del territorio, con particolare riguardo ai varchi indicati nella tavola specifica, per mitigare gli effetti della presenza di infrastrutture o insediamenti che interrompono la continuità ecologica e costituiscono ostacoli non attraversabili. Nei Varchi "da mantenere e deframmentare" al tempo stesso, è necessario preservare l'area da ulteriore consumo del suolo e simultaneamente intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.

### ***Varchi di interesse paesaggistico***

Individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli lungo gli assi viari, devono rimanere liberi da manufatti, edificazione e parcheggi al fine di migliorare la fruizione ed impedire la saldatura dell'edificato.

### ***Reticolo idrografico a cielo aperto e coperto***

Il reticolo idrico è costituito dall'intera maglia di corsi d'acqua naturali o artificiali, siano essi torrenti, fossi o canali irrigui. Tali elementi vengono riconosciuti di fondamentale continuità eco-biologica tra la pianura e la collina, per lo scambio e la difesa della biodiversità tra le aree collinari e le aree della pianura. In queste aree saranno da favorire tutti gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione. Il reticolo idrico e le relative fasce ripariali si ritengono elementi naturali da salvaguardare e recuperare con interventi di rinaturalizzazione per almeno 10 metri dalle sponde, laddove possibile. Per i tratti a cielo aperto è opportuno prevedere, ove necessario, la sistemazione delle sponde affinché si mantengano i connotati di naturalità esistenti e si recuperino i tratti in condizioni di degrado. I caratteri di naturalità presenti lungo il reticolo idrico devono essere conservati al meglio e valorizzati anche attraverso usi promiscui funzionali all'esercizio del tempo libero. Per quanto riguarda la disciplina in materia di polizia idraulica, nonché per la verifica di ammissibilità delle attività all'interno delle fasce di rispetto, si fa integrale rinvio alle specifiche indicazioni e prescrizioni contenute nel "Documento di Polizia Idraulica" nonché agli elaborati dello Studio geologico, idrogeologico e sismico.

**Allegato M**  
**Tabella determinazione contributo Costo Costruzione**  
**(D.M. 801/1977)**

# CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (Decreto Ministeriale 10/5/1977)

Tabella 1			colonna riservata all'ufficio	Sua / Su	i	Increm.	
<= 95					0,0		
> 95 <=110	30	3.336,64			1.000	5,0	5.000
>110 <=130						15,0	
>130 <=160						30,0	
>160						50,0	
S.u. = <b>3.336,64</b>				i1=	<b>5,0</b>		

Tabella 2			colonna riservata all'ufficio	Snr / Su	X	Increm.	
accessori	S.n.r. mq					0,0	
Cantine, soffitte, lavatoi,						10,0	
locali termici e simili						20,0	
autorimesse	2.000,00					30,0	
androni e porticati liberi							
logge e balconi							
S.n.r. = <b>2.000,00</b>				Snr/Su x 100	i2=	<b>10,0</b>	
						59,94 %	

Tabella 3			colonna riservata all'ufficio	n. caratt.	X	Increm.	
<= 50						0,0	
>50 <= 75	X					10,0	
>75 <= 100						20,0	
>100						30,0	
Snr/Su x 100						i3=	<b>0,0</b>

Tabella 4			colonna riservata all'ufficio	caratteristiche di tabella 4			
parte RESIDENZIALE	in mq.						
S.u. = Superficie utile abitab.	<b>3.336,64</b>						
S.n.r. = Superf. non residenz.	<b>2.000,00</b>						
60 % di S.n.r. = Superf. ragg.	<b>1.200,00</b>						
S.c. = Superf. Complessiva				<b>4.536,64</b>			

parte COMMERCIO/TERZIARIO			colonna riservata all'ufficio	= Classe M.% maggiorazione			
S.n.=Superficie netta				i1+i2+i3= i=	15,0	III	<b>10,0</b>
S.a.=Superficie accessoria							
60 % di S.a. = Superf. ragg.							
S.t.= Superficie totale							

B) - COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE (da D.M.)			colonna riservata all'ufficio	€ 472,61			
C) - COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE MAGGIORATO = B x (1 + M / 100)					€ 519,87		
D) - COSTO COSTRUZIONE EDIFICIO = (Sc + St se inf.al 25 %) x C					€ 2.358.468		
contributo su base tabella ministero				D) x aliquota	6,0 %	€ 141.508,05	
contributo su Preventivo (RESIDENZA)				R) x aliquota		€	
contributo su Preventivo (TERZIARIO)				T) x aliquota		€	
<b>CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE</b>						€ 141.508,05	
contributo già corrisposto (per rinnovi di Concessione o conguagli)						€	
contributo già consolidato (per varianti od ampliamenti comparativi)						€ 0	
<b>CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO</b>						€ 141.508	

**Allegato N**  
**Tabella determinazione Oneri Urbanizzazione Ia e IIa**  
**Comune di Bergamo**

# TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

LUGLIO 2024

\*in caso di non coincidenza tra tessuto del PGT vigente e PGT approvato vale l'aliquota del PGT approvato

IMPORTI PIENI TABELLARI			RESIDENZA		INDUSTRIA-ARTIGIANATO		DIREZIONALE-COMMERCIALE		ALBERGHIERA	
SISTEMA INSEDIATIVO	PGT VIGENTE	NUOVO PGT	Costo di costruzione = tabella ministeriale	Costo di costruzione = % del costo documentato dell'intervento riferita alla classe dell'edificio	Costo di costruzione = non dovuto		Costo di costruzione = 10% del costo documentato dell'intervento		Costo di costruzione = 10% del costo documentato dell'intervento	
			RISTRUTTURAZIONE esistente	NUOVA COSTRUZIONE esistente	RISTRUTTURAZIONE esistente	NUOVA COSTRUZIONE esistente	RISTRUTTURAZIONE esistente	NUOVA COSTRUZIONE esistente	RISTRUTTURAZIONE esistente	NUOVA COSTRUZIONE esistente
CITTÀ STORICA ANTICA E MODERNA	AF	I°	8,5	3,4	48,1	18,4	126,7	60,7	57,2	22,9
		II°	32,7	13,1	58,7	23,5	156,7	62,7	116,9	46,8
		S.R.			1,4	0,6				
		TOT.	41,2	16,5	106,2	42,5	283,4	113,4	174,1	69,7
		ACU ARA AUS MGTm	I°	10,4	4,2	46,1	18,4	129,6	51,8	58,7
CITTÀ CONSOLIDATA	MGTs	II°	35,6	14,3	60,9	24,3	153,1	61,3	123,2	49,3
		S.R.			1,7	0,7				
		TOT.	46,2	18,5	106,7	43,4	282,7	113,1	181,9	72,8
CITTÀ DELLE ATTIVITÀ	EGT	I°	14,9	6,0	44,2	17,7	125,6	50,2	58,3	23,3
		II°	36,4	14,5	57,5	23,0	142,7	57,1	112,0	44,8
		S.R.			2,1	0,8				
CITTÀ IN TRASFORMAZIONE	EGT	I°	51,3	20,5	103,8	41,5	268,3	107,3	170,3	68,1
		II°	14,5	5,8	43,0	17,2	121,3	48,5	55,8	22,3
		S.R.			5,1	2,2				
AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AGRONOMICO ECOLOGICO	ARP APS	I°	13,4	5,4	38,6	15,4	113,4	45,4	53,2	21,3
		II°	35,6	14,3	52,5	21,0	119,8	47,9	103,4	41,3
		S.R.			2,3	0,9				
EDIFICATO DEL PARCO DEI COLLI	APC EPIC	I°	49,2	19,9	53,9	37,3	233,2	93,3	156,6	62,6
		II°	10,4	4,2	46,1	16,4	128,6	51,8	58,7	23,5
		S.R.			80,9	24,3	153,1	61,3	123,2	49,3
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	DIC	I°	46,2	18,5	106,7	43,4	282,7	113,1	181,9	72,8
		II°			44,2	17,7	125,6	50,2	58,3	23,3
		S.R.			57,5	23,0	142,7	57,1	112,0	44,8
SERVIZI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO		I°			2,1	0,8				
		II°			103,8	41,5	268,3	107,3	170,3	68,1
		S.R.			39,3	15,7	65,4	26,2		
TS - ATTREZZATURA A SCALA SOVRACCUMULARE PER INTRATTENIMENTO SPORTIVO		SCALA LOCALE	SCALA TERRITORIALE		Costo di costruzione servizi di interesse pubblico PREVISTI nel piano dei servizi = 2% del costo documentato dell'intervento		Costo di costruzione servizi di interesse pubblico NON PREVISTI nel piano dei servizi = 3% del costo documentato dell'intervento			
		I°			7,3	30,3	12,1			
		II°			21,1	84,4	35,1			
TS - ATTREZZATURA A SCALA SOVRACCUMULARE PER INTRATTENIMENTO SPORTIVO		S.R.			21,1	84,4	141,1			
		TOT.			104,7	41,5	268,3	107,3	170,3	68,1
"SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI" (Importi ridotti al 30%-50%-60% rispetto agli importi pieni tabellati della residenza - delibera consiliare reg. n. 60 del 28/05/2013)		SCALA SOVRACCUMULARE	RISTRUTTURAZIONE esistente		NUOVA COSTRUZIONE esistente		Costo di costruzione = 4% del costo documentato dell'intervento			
		I°			31,4	12,6				
		II°			3,3	2,9				
SISTEMA AMBIENTALE		S.R.			104,7	41,5				
		TOT.								
SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI		SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI		SERVIZI ABITATIVI SOCIALI		Costo di costruzione servizi di interesse pubblico PREVISTI nel piano dei servizi = 2% del costo documentato dell'intervento				
		I°			" A CANONE SOCIALE/PER RISAGIO ABITATIVO"	MODERATO/TEMPOREANO/CONVENZ.		CONCORDATO		
		II°			Rs1a/1c- Rs2a-Rs4a/4b- <b>Sai/Sa3</b>	Rs1b-Rs2b-Rs3a/b/c- <b>Sa2</b>		Rs2c-Rs2d- <b>Sa2</b>		
SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI		S.R.								
		TOT.								
CITTÀ STORICA ANTICA E MODERNA	AF	I°	2,5	1,0	4,2	1,7	5,1	2,0		
		II°	9,8	3,5	16,4	6,5	19,6	7,9		
		S.R.			12,3	4,9	20,6	8,2	24,7	9,9
CITTÀ CONSOLIDATA	ACU ARA AUS MGTm	I°	3,1	1,2	5,2	2,1	6,2	2,5		
		II°	10,3	4,3	17,9	7,5	21,5	8,6		
		S.R.			15,3	5,5	22,4	7,3	24,7	10,1
CITTÀ DELLE ATTIVITÀ	MGTs	I°	4,5	1,8	7,4	3,0	8,9	3,6		
		II°	10,9	4,4	18,2	7,3	21,8	8,7		
		S.R.			15,4	6,2	25,6	10,3	30,7	12,3
CITTÀ IN TRASFORMAZIONE	EGT	I°	4,3	1,7	7,2	2,9	8,7	3,5		
		II°	10,4	4,1	17,2	6,9	20,7	8,2		
		S.R.			14,7	5,8	24,4	9,8	29,4	11,7
AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AGRONOMICO ECOLOGICO	ARP APS	I°	4,5	1,6	6,2	2,7	8,0	3,2		
		II°	10,2	4,0	17,9	7,1	21,5	8,6		
		S.R.			14,7	5,9	24,6	9,8	24,5	11,6

L.R. 16  
art. 42

\*Costo di costruzione = non dovuto  
\*\*per interventi di nuova edificazione gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti se la residenza è PREVISTA nel piano dei servizi

## RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

<b>*IMMOBILI DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE</b>	<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RIDOTTI DEL 50% RISPETTO AGLI IMPORTI PIENI TABELLARI DI NUOVA EDIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE DELLA CITTÀ IN TRASFORMAZIONE, DELLE POLARITÀ STRATEGICHE DELLA RIGENERAZIONE, DEGLI AMBITI AD ELEVATO GRADO DI TRANSFORMABILITÀ (EGT), DEI SERVIZI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO E DEI SERVIZI ABITATIVI</b>
<b>**AMBITI E IMMOBILI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE</b>	<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RIDOTTI DEL 10% RISPETTO AGLI IMPORTI PIENI TABELLARI DI NUOVA EDIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE</b>
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b> (ristruzione edilizia urbana, nuova edificazione, ristrutturazione edilizia sostitutiva) = riduzione del 50%, escluse le attrezzature a scala sovracomunale per intrattenimento sportivo - Ts	<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b> (ristruzione edilizia conservativa) = riduzione del 20%, escluse le attrezzature a scala sovracomunale per intrattenimento sportivo - Ts

\*Definiti nelle norme del Piano delle regole e ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 comma 4 bis del D.P.R. n. 380/2001

\*\*Individuati nell'elaborato cartografico "DOP2 - Previsioni e strategie di Piano"

(\*) non si applicano le riduzioni relative al risparmio energetico, all'edilizia sostenibile, né quelle previste per l'insegnamento delle attività commerciali negli ambiti storici

<b>DIREZIONALE COMMERCIALE</b>	<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RIDOTTI DEL 10% RISPETTO AGLI IMPORTI PIENI TABELLARI</b>
<b>RIDOTTO (delibera consiliare reg. n. 60 del 28/05/2013)</b>	<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA RISPARMIO DEL COSTO DI COSTRUZIONE = 10% DEL COSTO DOCUMENTATO DELL'INTERVENTO</b>

\* solo per edifici compresi nel perimetro individuato nell'elaborato PR11 del Piano delle regole

\*\* mantenimento all'uso per almeno 5 anni

RISPARMIO ENERGETICO, EDILIZIA SOSTENIBILE, HIGH-TECH	NUOVA COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SOSTITUTIVA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA
Risparmio energetico	dal 5% al 25%	dal 5% al 40%
Edilizia sostenibile e confort ambientale - bonifica	10%	0
Edilizia sostenibile e confort ambientale - amianto	20%	20%
<b>RIDUZIONE MASSIMA</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>

Attività produttive e terziarie di tipo innovativo (high-tech) Importi determinati al 50% rispetto agli importi pieni tabellari (delibera consiliare reg. n. 182 del 30/11/2015): mantenimento all'uso per almeno 5 anni, nel caso di cambio di destinazione d'uso con nuova attività non appartenente alla categoria di tipo innovativo dovrà essere coniugato il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

5% DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	maggiorazione rispetto agli importi pieni tabellari dell'ambito urbanistico di riferimento per interventi di nuova costruzione che risultano ricompresa nella carta tecnica redatta da Regione Lombardia denominata "Individuazione aree agricole", ai sensi dell'art. 43 comma 2-sexies all'art. 43 L.R. 12/2005	
20% DEL COSTO DI COSTRUZIONE	per interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato, ai sensi dell'art. 43 comma 2-sexies all'art. 43 L.R. 12/2005	
40% DEL COSTO DI COSTRUZIONE	per interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato	
50% DEL COSTO DI COSTRUZIONE	maggiorazione rispetto agli importi pieni tabellari dell'ambito urbanistico di riferimento per interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione, ai sensi dell'art. 43 comma 2-sexies all'art. 43 L.R. 12/2005	
50% DEGLI ONERI	maggiorazione rispetto agli importi pieni tabellari previsti per la "Città in trasformazione", ie Polarietà Strategiche della Rigenerazione e gli Ambiti ad Elevato Grado di Trasformabilità (EGT) per interventi sulle aree libere, come previsto dalla delibera di Consiglio comunale reg. n. 171 del 05 dicembre 2016	

## MAGGIORAZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**Allegato O**  
**Tabelle determinazione valore commerciale terreni**

# TABELLE DI VALUTAZIONE COMMERCIALE

Immobili siti a BERGAMO - CENSUARIO NUOVA CURNASCO - Via CAMPI SPINI

## 2 LOTTI

LOTTO 1 - Particella 3693 (parzialmente edificabile)

LOTTO 2 - Particella 3506

**Tabella 1 - COMPUTO VALORE PARAMETRICO MEDIO SUPERFICI DEL FABBRICATO DI PROGETTO**

Fonte	Categoria immobile	Stato di conservazione	Valore di mercato [€/mq.]		
			minimo	massimo	media
Listino Prezzi Immobili Provincia di Bergamo *	A/2 - Abitazioni Civili	Nuovo	2200,00	2500,00	2350,00
Case e Terreni APPE e CONFEDILIZIA #	A/2 - Abitazioni Civili	Nuovo	2500,00	2700,00	2600,00
<b>VALORE €/mq. PARAMETRICO MEDIO DI RIFERIMENTO PER LA STIMA</b>					<b>€ 2475,00</b>

Nota \*: Per immobili **Nuovi** sono indicati quelli in classificazione energetica A.

Nota #: Per immobili **Nuovi** sono indicati quelli della zona territoriale attestata su Via Grumello.

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2020

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*n.1 del 13/02/2020*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.- del -*

REGIONE AGRARIA N°: 6 - SUBZONA 2					REGIONE AGRARIA N°: 7 - SUBZONA 1			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	92500,00				87500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	92500,00				87500,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	110000,00				102500,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	107500,00				102500,00			
ULIVETO					80000,00			
ULIVETO DOC					120000,00			
VIGNETO	120000,00	SI	SI		120000,00	SI	SI	
VIGNETO D.O.C.	190000,00				190000,00			
VIGNETO DOCG	210000,00				210000,00			
VIGNETO IGT	150000,00				150000,00			

## Tabella 2 - STIMA VALORE TERRENI LOTTI 1 e 2

### LOTTO 1 - PARTICELLA 3693 - DATI DIMENSIONALI DEL TERRENO EDIFICABILE

(in relazione ai parametri urbanistici di P.G.T. vigenti per la posizione territoriale del terreno - Ambito TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - TUC - Azzomanto MGTm)

Oggetto	Descrizione	Definizioni da P.G.T.	Computo	Unità misura
			Mt.	Mq.
Particella 3693	Superficie Edificabile Ambiti a medio grado di trasformabilità MGTm P.G.T. - Art. 57 N.T.A.	ST (Superficie lotto edificabile)	Rilievo digitale *	3336,640
	Superficie Aree periurbane a salvaguardia e mitigazione ambientale - APS - Art. 66 N.T.A.		Rilievo digitale *	1060,360
	Superficie Reticolo idrigrafico a cielo aperto		Rilievo digitale *	448,600
	Superficie complessiva Particella *		Rilievo digitale *	4845,600

Nota \*: i dati relativi ad estensioni e superfici sono stati desunti dalla cartografia digitale di P.G.T. con verifica in sovrapposizione della cartografia catastale

### LOTTO 1 - PARTICELLA 3693 - DATI URBANISTICI ED EDIFICATORI - SENZA applicazione REGOLA MORFOLOGICA - Allegato PDR00 P.G.T.

(in relazione ai parametri urbanistici di P.G.T. vigenti per la posizione territoriale del terreno - Ambito TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - TUC - Azzomanto MGTm)

Nr. dato	Descrizione	Definizioni da P.G.T.	Computo	Unità misura	Mt.	Mq.	Mc.
1	Altezza Massima da N.T.A. art. 57	Hmax	/	15,00			
2	Calcolo Superficie Copribile Teorica - Previa arretramenti più restrittivi DC = 5,00 Mt. DE = 10,00	Sct	Rilievo digitale *	2272,730			
3	Calcolo Superficie Massimo Inviluppo <= 30% ST (con ST = Mq. 3,336,64) (Sup.Coperta massima)	Smi	30% ST	1000,992			
4	Numero Piani Teorici	NP	Hmax / 3	5,00			
5	Calcolo Superficie Lorda Massima Realizzabile N.T.A. art. 57 (1 Mq. SL x 1 Mq. ST)	SLmax	SL max = ST	3336,640			
6	Calcolo Numero piani di progetto ipotizzati	N. Piani	SL max / Smi	3,333			
7	Calcolo Altezza ipotizzata fabbricato di progetto (con H interpiano Mt. 3,20) (<= H Max Mt.15,00)	H Progetto	N. Piani x H Interpiano	10,67			
8	Calcolo Volumetria di progetto ipotizzata (Volume lordo)	Volume Progetto	H prog. X Smi				10677,248

Nota \*: i dati relativi ad estensioni e superfici sono stati desunti dalla cartografia digitale di P.G.T. con verifica in sovrapposizione della cartografia catastale

### LOTTO 1 - PARTICELLA 3693 - Computo VALORE COMMERCIALE TERRENO EDIFICABILE

(in relazione ai parametri urbanistici di P.G.T. vigenti per la posizione territoriale del terreno - Ambito TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - TUC - Azzomanto MGTm)

Voce	Descrizione	Quotazione / Imponibile	Unità misura	Valore	Voce	Valori Totali [€]
1	Calcolo Valore Commerciale Nuovo Fabbricato Residenziale (Media Valori da Tabella 1) *	2475,00	€/Mq.	3336,640	SLmax	8258184,000
2	Calcolo Costo Costruzione (Nuovo Fabbricato Residenziale Classe A) (Valore prudenziale)	1400,00	€/Mq.	3336,640	SLmax	4671296,000
3	Calcolo Oneri comunali - Contributo Costo di Costruzione (Riporto da Tabella D.M.n.801-1977) \$		€			142000,000
4	Calcolo Oneri comunali - Oneri di Urbanizzazione Ia e IIa (Tabella Comune BG Anno 2024 - MGTm) \$	46,20	€/Mc.	10677,248	V prog	493288,858
5	Calcolo costo Progetto e D.L. (Architettonico + Strutture + Impianti Termico-Elettrico + P.S.)	4671296,00	€			460000,000
6	Calcolo margine impresa di costruzioni (percentuale su Costo Costruzione) **		€	25%		1167824,000
7	VALORE TERRENO EDIFICABILE (porzione della Particella 3693)		€			1323775,142
8	VALORE UNITARIO TERRENO EDIFICABILE (porzione della Particella 3693)		€/Mq.			396,739
9	Calcolo valore Aree Residue Particella 3693 vincolate a Mitigazione Ambientale e Reticolo Idrologico	11,00	€/Mq. (Sem.Arbitraria #)	1508,960		16598,560
10	VALORE COMPLESSIVO TERRENO PARTICELLA 3693 - LOTTO 1					1340373,702

Nota \*: valore commerciale espresso al netto di quello della parte interrata della costruzione

Nota \$: valore prudenziale del contributo sul costo di costruzione come da computo da Tabella D.M. 801-1977 allegato, esclusa possibile riduzione max 40% per efficientamento energetico/ambientale edificio  
(ai fini del calcolo dei suddetti oneri si sono ipotizzati Mq. 2000,00 al Piano Interrato del nuovo fabbricato di progetto, computati come Snr - superficie non residenziale)

Nota \$: valore prudenziale degli oneri di urbanizzazione come da tabella comunale allegata (% riferita a RESIDENZIALE - NUOVA COSTRUZIONE - CITTA' CONSOLIDATA - azzonamento MGTm nuovo P.G.T.)

Nota #: qualità del terreno così come riportato nella identificazione catastale in atti dell'Agenzia Delle Entrate - Valutazione Listino Regione Lombardia - Comune di Bergamo - Regione Agraria 6 - Subzona 2

Nota \*\*: valore margine impresa al lordo di imprevisti economici, varianti progettuali, oneri e costi per certificazioni, promozioni alla vendita, ecc.

### LOTTO 2 - PARTICELLA 3506 - Computo VALORE COMMERCIALE TERRENO

(in relazione ai parametri urbanistici di P.G.T. vigenti per la posizione territoriale del terreno - Ambito TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - TUC - Azzomanto MGTm)

Voce	Descrizione	Quotazione / Imponibile	Unità misura	Superficie *	Valori Totali [€]
1	VALORE TERRENO PARTICELLA 3506 - LOTTO 2 (vincolato a Mitigazione Ambientale)	11,00	€/Mq. (Sem.Arbitraria #)	878,820	9667,02

Nota #: qualità del terreno così come riportato nella identificazione catastale in atti dell'Agenzia Delle Entrate - Valutazione Listino Regione Lombardia - Comune di Bergamo - Regione Agraria 6 - Subzona 2

Nota \*: i dati relativi ad estensioni e superfici sono stati desunti dalla cartografia digitale di P.G.T. con verifica in sovrapposizione della cartografia catastale