

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 247/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Marco Scola
Codice fiscale: SCLMRC69H22A794T
Partita IVA: 02782620161
Studio in: Passaggio dei Canonici Lateranensi 9 - 24121 Bergamo
Telefono: 035233555
Email: m.scola@studiopergreffiscola.it
Pec: marco.scola@archiworldpec.it

Beni in **Bonate Sotto (BG)**
Località/Frazione
via San Francesco D'Assisi 7-15 / via Sant'Alessandro

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento PT - P1, accessori e terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A) Appartamento P.T. e accessori	6
Corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669	7
Corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa	10
2. DESCRIZIONE	11
DESCRIZIONE GENERALE	11
Corpo: A) Appartamento P.T. e accessori	11
Corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669	15
Corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa	17
3. PRATICHE EDILIZIE	20
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	24
Corpo: A) Appartamento P.T. e accessori	24
Corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669	25
Corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa	25
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	26
Corpo: A) Appartamento P.T. e accessori	26
Corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669	26
Corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa	28
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: A) Appartamento P.T. e accessori	28
Corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669	29
Corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa	29
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	29
Corpo: A) Appartamento P.T. e accessori	30
Corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669	31
Corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa	31
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	31
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	32
Corpo: A) Appartamento P.T. e accessori	33
Corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669	33

Corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	34
Corpo: A) Appartamento P.T. e accessori.....	34
Corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669	34
Corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa	35
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	35
11. STATO DI POSSESSO	36
Corpo: A) Appartamento P.T. e accessori.....	36
Corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669	36
Corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa	36
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	36
Criterio di stima	36
Fonti d'informazione	36
Valutazione corpi.....	36
Adeguamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto.....	38
Regime fiscale della vendita	38

Lotto: 002 - Terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	39
Corpo: Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676	39
2. DESCRIZIONE	41
DESCRIZIONE GENERALE	41
Corpo: Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676	42
3. PRATICHE EDILIZIE	44
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	44
Corpo: Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676	44
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	45
Corpo: Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676	45
5. CONFORMITÀ CATASTALE	48
Corpo: Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676	48
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	48
Corpo:.....	49
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	49
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	49
Corpo: Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676	49

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	50
Corpo: Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676	50
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	51
11. STATO DI POSSESSO	51
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	51
Criterio di stima	51
Fonti d'informazione	51
Valutazione corpi.....	51
Adeguamenti e correzioni della stima.....	52
Prezzo base d'asta del lotto.....	52
Regime fiscale della vendita	52

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2025 alle 09:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Marco Scola

Data nomina: 20-11-2024 (RG 247/2023) - 20.11.2024 (riunione RG 280/2024 e 247/2023)

Data giuramento: 14-07-2023

Data sopralluogo: 22-04-2025 -09.04.2025

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 11.10.2023 lo scrivente CTU effettuava sopralluogo all'immobile sito in Bonate Sotto, in via San Francesco d'Assisi 15, (mapp 1583 sub 1, 701, 702) e procedeva con l'accesso all'immobile. Accesso agli atti presso enti: il 17.07.2023 all' Agenzia delle Entrate, servizio Territorio e Pubblicità Immobiliare; il 06.10.2023 ufficio ufficio anagrafe Comune di Bonate Sotto (Bg) per i certificati di residenza e stato civile; il 29.08.2023 Ufficio tecnico e archivi comunali di Bonate Sotto (Bg). Il 19.10.2023 lo scrivente CTU depositava relazione peritale della 247/2023. Il 20.11.2024 il G.E. dott.ssa Carla Daga nominava il sottoscritto CTU della Riunione della 247/2023 e 280/2024. Il 04.02.2025 il G.E. dott. Luca Verzeni fissava nuova udienza ex art. 569 c.p.c. al 10.06.2025 ore 9.00. Il giorno 09.04.2025 lo scrivente CTU effettuava sopralluogo all'immobile sito in Bonate Sotto, in via San Francesco d'Assisi 15 e procedeva con l'accesso agli immobili e terreni oggetto della riunione delle 2 procedure. Contestualmente effettuava le operazioni di rilievo topografico per il frazionamento approvato dal G.E. 31.03.2025 a seguito di richiesta dello scrivente del 31.03.2025. Accesso agli atti presso enti: il 05.03.2025, 22.04.2025, 28.04.2025, 29.04.2025 all' Agenzia delle Entrate, servizio Territorio e Pubblicità Immobiliare; il 22.04.2025 attestazione di approvazione Frazionamento 2025/BG0118657; il 22.04.2025 appuntamento presso Ufficio tecnico e archivi comunali di Bonate Sotto (Bg)

Beni in **Bonate Sotto (BG)**
via San Francesco D'Assisi 7-15 / via Sant'Alessandro

Lotto: 001 - Appartamento PT - P1, accessori e terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) Appartamento P.T. e accessori.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] cf: OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 5, particella 1583, subalterno 1, indirizzo via Francesco D'Assisi, piano S1 - T, comune Bonate Sotto, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 133 mq, rendita € € 309.87

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. -VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2011 Pratica n. BG0264408 in atti dal 26/07/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 47264.1/2011) - VARIAZIONE del 15/10/1998 in atti dal 15/10/1998 AGGIORNAMENTO DMF. 701/94 (n. 83.1/1998) - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2012 - UU Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data 08/02/2013 - SUCC IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4252.1/2013 - Pratica n. BG0028783 in atti dal 14/02/2013 - Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41423.2/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] cf: OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 5, particella 1583, subalterno 701, indirizzo via Francesco D'Assisi, piano T, comune Bonate Sotto, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie 32 mq, rendita € € 33,05

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 in atti dal 01/03/1999 COMPRAVENDITA (n. 4652.1/1999) - COSTITUZIONE del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A (n. F04732.1/1998) - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2012 - UU Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data 08/02/2013 - SUCC IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4252.1/2013 - Pratica n. BG0028783 in atti dal 14/02/2013 - Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41423.2/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 -SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4652.1/1999 in atti dal 01/03/1999 -COSTITUZIONE del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A (n. F04732.1/1998)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] cf: OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 5, particella 1583, subalterno 702, indirizzo via Francesco D'Assisi, piano T, comune Bonate Sotto, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, superficie 12 mq, rendita € 13,94

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 in atti dal 01/03/1999 COMPRAVENDITA (n. 4652.1/1999) - COSTITUZIONE del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A (n. F04732.1/1998) -DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2012 - UU Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data 08/02/2013 - SUCC IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4252.1/2013 - Pratica n. BG0028783 in atti dal 14/02/2013 - Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41423.2/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 - SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4652.1/1999 in atti dal 01/03/1999 -COSTITUZIONE del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A (n. F04732.1/1998)

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

I dati catastali relativi all'identificazione dei beni sono corrispondenti.

Identificativo corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669.

agricolo sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a SERIATE (BG) il [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 , sezione censuaria Bonate Sotto, foglio 9, particella 6675, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale ha 00 are 06 ca 60, reddito dominicale: € € 3,07, reddito agrario: € € 0,41

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/04/2025 Pratica n. BG0118657 in atti dal 22/04/2025 presentato il 22/04/2025 (n. 118657.1/2025) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:432 ; Foglio:9 Particella:435 ; Foglio:9 Particella:447 ; Foglio:9 Particella:5018 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:6669 ; Foglio:9 Particella:6670 ; Foglio:9 Particella:6671 ; Foglio:9 Particella:6672 ; Foglio:9 Particella:6673 ; Foglio:9 Particella:6674 ; Foglio:9 Particella:6676 Impianto meccanografico del 01/06/1988 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2012 - UU Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data 08/02/2013 - SUCC IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4253.1/2013 - Pratica n. BG0028783 in atti dal 14/02/2013 Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41423.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale NOT. OMISSIS Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 9999999 registrato in data 29/01/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1642.1/1999 - Pratica n. 208212 in atti dal 12/07/2001 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/1998 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 1998 n. 440 registrato in data 25/09/1998 - Voltura n. 7682.1/1998 - Pratica n. 296376 in atti dal 15/10/2003 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/12/1988 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione n. 232 registrato in data 24/06/1989 - Voltura n. 614489 in atti dal 04/10/1990

Confini: a sud mapp. 6673 e 434 a nord est mapp 6676 a ovest via San Francesco D'Assisi

Note: il mapp 6675 deriva dal frazionamento del 22/04/2025 dell'ex mapp 432

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a SERIATE (BG) il [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 , sezione censuaria Bonate Sotto, foglio 9, particella 434, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale ha 00 are 44 ca 30, reddito dominicale: € €26,31, reddito agrario: € € 30,89

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2012 - UU Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data 08/02/2013 - SUCC IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4253.1/2013 - Pratica n. BG0028783 in atti dal 14/02/2013 Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41423.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale NOT. OMISSIS Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 9999999 registrato in data 29/01/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1642.1/1999 - Pratica n. 208212 in atti dal 12/07/2001 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/1998 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 1998 n. 440 registrato in data 25/09/1998 - Voltura n. 7682.1/1998 - Pratica n. 296376 in atti dal 15/10/2003 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/12/1988 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione n. 232 registrato in data 24/06/1989 - Voltura n. 614489 in atti dal 04/10/1990 Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: a nord mapp 432 a nord est mapp 435 a nord est e sud est via San Francesco D'Assisi a sud mapp 2593

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a SERIATE (BG) il [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 , sezione censuaria Bonate Sotto, foglio 9, particella 6673, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale ha 00 are 16 ca 60, reddito dominicale: € € 9,86, reddito agrario: € € 11,57

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/04/2025 Pratica n. BG0118657 in atti dal 22/04/2025 presentato il 22/04/2025 (n. 118657.1/2025) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:432 ; Foglio:9 Particella:435 ; Foglio:9 Particella:447 ; Foglio:9 Particella:5018 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:6669 ; Foglio:9 Particella:6670 ; Foglio:9 Particella:6671 ; Foglio:9 Particella:6672 ; Foglio:9 Particella:6674 ; Foglio:9 Particella:6675 ; Foglio:9 Particella:6676 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2012 - UU Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data 08/02/2013 - SUCC IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4253.1/2013 - Pratica n. BG0028783 in atti dal 14/02/2013 Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41423.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale NOT. OMISSIS Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 9999999 registrato in data 29/01/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1642.1/1999 - Pratica n. 208212 in atti dal 12/07/2001 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/1998 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 1998 n. 440 registrato in data 25/09/1998 - Voltura n. 7682.1/1998 - Pratica n. 296376 in atti dal 15/10/2003 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/12/1988 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione n. 232 registrato in data 24/06/1989 - Voltura n. 614489 in atti dal 04/10/1990 Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: a nord mapp 6675 e 6674, a est mapp 6671 e 6669, a sud mapp 434

Note: il mapp 6673 deriva dal frazionamento del 22/04/2025 dell'ex mapp 435

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a SERIATE (BG) il [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 , sezione censuaria Bonate Sotto, foglio 9, particella 6669, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale ha 00 are 22 ca 91, reddito dominicale: € € 16,56, reddito agrario: € € 17,16

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/04/2025 Pratica n. BG0118657 in atti dal 22/04/2025 presentato il 22/04/2025 (n. 118657.1/2025) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Par-

ticella:432 ; Foglio:9 Particella:435 ; Foglio:9 Particella:447 ; Foglio:9 Particella:5018 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:6670 ; Foglio:9 Particella:6671 ; Foglio:9 Particella:6672 ; Foglio:9 Particella:6673 ; Foglio:9 Particella:6674 ; Foglio:9 Particella:6675 ; Foglio:9 Particella:6676 ; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2012 - UU Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data 08/02/2013 - SUCC IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4253.1/2013 - Pratica n. BG0028783 in atti dal 14/02/2013 Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41423.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale NOT. OMISSIS Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 9999999 registrato in data 29/01/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1642.1/1999 - Pratica n. 208212 in atti dal 12/07/2001 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/1998 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 1998 n. 440 registrato in data 25/09/1998 - Voltura n. 7682.1/1998 - Pratica n. 296376 in atti dal 15/10/2003 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/12/1988 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione n. 232 registrato in data 24/06/1989 - Voltura n. 614489 in atti dal 04/10/1990 Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: a nord mapp. 6671, a est mapp 6670, a sud ovest 1583 e 6673

Note: il mapp 6669 deriva dal frazionamento del 22/04/2025 dell'ex mapp 5018

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a SERIATE (BG) il [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 , sezione censuaria Bonate Sotto, foglio 9, particella 6671, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale ha 00 are 01 ca 95, reddito dominicale: € € 1,41, reddito agrario: € € 1,46

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/04/2025 Pratica n. BG0118657 in atti dal 22/04/2025 presentato il 22/04/2025 (n. 118657.1/2025) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:432 ; Foglio:9 Particella:435 ; Foglio:9 Particella:447 ; Foglio:9 Particella:5018 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:6669 ; Foglio:9 Particella:6670 ; Foglio:9 Particella:6672 ; Foglio:9 Particella:6673 ; Foglio:9 Particella:6674 ; Foglio:9 Particella:6675 ; Foglio:9 Particella:6676 ; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2012 - UU Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data 08/02/2013 - SUCC IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4253.1/2013 - Pratica n. BG0028783 in atti dal 14/02/2013 Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41423.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale NOT. OMISSIS Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 9999999 registrato in data 29/01/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1642.1/1999 - Pratica n. 208212 in atti dal 12/07/2001 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/1998 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 1998 n. 440 registrato in data 25/09/1998 - Voltura n. 7682.1/1998 - Pratica n. 296376 in atti dal 15/10/2003 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/12/1988 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione n. 232 registrato in data 24/06/1989 - Voltura n. 614489 in atti dal 04/10/1990 Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: a nord est mapp. 6672 , a sud mapp 6669, a ovest 6673

Note: il mapp 6671 deriva dal frazionamento del 22/04/2025 dell'ex mapp 447

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

I dati catastali relativi all'identificazione dei beni sono corrispondenti. Si precisa che: l'individuazione della particelle 6675, 6673, 6671, 6669 derivano dalla soppressione della originaria particella 432, 435, 5018 e 447, dovuta al fatto che i terreni del lotto 2 urbanisticamente sono identificati come ATR6, edificabili tramite piano attuativo, ma non risultavano conformemente perimetrati ai fini della sua corretta identificazione catastale. Si è pertanto provveduto a redigere, previa autorizzazione del Giudice, il Frazionamento Pratica n. BG0118657 del 22/04/2025 (n. 118657.1/2025) per l'individuazione delle particelle derivate 6675, 6673, 6671, 6669, derivanti dalla soppressione delle originaria particella 432, 435, 5018 e 447. Sulla particella 6669 sorgono gli edifici individuati al catasto fabbricati al foglio 5 mapp 5015, e attigui al mapp 1583.

Identificativo corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf:OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 5, particella 1583, subalterno 2, indirizzo via San Francesco d'Assisi 15, piano 1, comune Bonate Sotto, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 278 mq, rendita € € 557,77

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2011 Pratica n. BG0264409 in atti dal 26/07/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 47265.1/2011) VARIAZIONE del 15/10/1998 in atti dal 15/10/1998 AGGIORNAMENTO DMF. 701/94 (n. 83.1/1998) Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41422.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4652.3/1999 in atti dal 01/03/1999 VARIAZIONE del 15/10/1998 in atti dal 15/10/1998 AGGIORNAMENTO DMF. 701/94 (n. 83.1/1998)

Confini: sui 4 lati cortile comune mapp. 1583

Note: Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Sez. urb. {{P Foglio 1975 Subalterno 360; Sez. urb. {{P Foglio 1975 Subalterno 361;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf:OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 5, particella 5015, subalterno 1, indirizzo via San Francesco d'Assisi 15, piano T-1, comune Bonate Sotto, categoria C/2, classe 2, consistenza 90 mq, superficie 92 mq, rendita € 106,91

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 in atti dal 01/03/1999 COMPRAVENDITA (n. 4652.2/1999) COSTITUZIONE del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 (n. C02480.1/1998) Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41422.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4652.2/1999 in atti dal 01/03/1999 COSTITUZIONE del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 (n. C02480.1/1998)

Confini: A nord est mapp 5015 sub 2, altri lati mapp. 5018

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf:OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 5, particella 5015, subalterno 2, indirizzo via San Francesco d'Assisi 15, piano T, comune Bonate Sotto, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € € 19,83

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 in atti dal 01/03/1999 COMPRAVENDITA (n. 4652.2/1999) COSTITUZIONE del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 (n. C02480.1/1998) Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41422.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4652.2/1999 in atti dal 01/03/1999 COSTITUZIONE del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 (n. C02480.1/1998)

Confini: a sud e sud est mapp. 5015 sub 1, altri lati mapp. 5018

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

I dati catastali relativi all'identificazione dei beni sono corrispondenti.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato (200 mt), farmacia (400 mt), scuole dell'infanzia (400 mt), supermercato (400 mt)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: parco del Brembo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 400 mt, casello autostradale 5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A) Appartamento P.T. e accessori**

L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio di 3 piani fuori terra, posto all'interno di un'ampia zona a verde privata, cui si accede dalla via San Francesco d'Assisi con cancello pedonale e carrale a battente, e dalla via Sant' Alessandro posta a Est del fabbricato dove vi è un'entrata pedonale e una carrale con cancello scorrevole da cui si percorre una stradina in ghiaia per circa 100 mt per raggiungere la proprietà.

L'appartamento è posto al piano terra con entrata sul lato Sud composto da ampio ingresso, una cucina, un soggiorno, 2 bagni e due camere da letto; si rileva una scala interna che collegherebbe all'abitazione sovrastante chiusa da una muratura in cartongesso. Si riscontra poi che vi è una porzione di appartamento sul lato Nord che è stata separata dal resto dell'abitazione assumendo funzionalmente una destinazione di piccolo monolocale indipendente, da cui si accede dall'esterno sul lato Ovest componendosi di una zona con destinazione soggiorno/cottura/letto e un bagno, nella stessa area trova posto un vano ripostiglio/caldaia.

Per quanto concerne l'appartamento si riscontrano le seguenti finiture: pavimentazione in laminato/Pvc in tutta la casa, mentre nel bagno posto a Sud pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, nel bagno a Ovest nella zona notte il pavimento è in gres porcellanato effetto legno e i rivestimenti in gres porcellanato. Nel primo bagno a Sud è presente un mobile/lavabo, water, bidet, doccia e attacco lavatrice; il secondo bagno posto a Ovest nella zona notte è dotato di mobile/lavabo, water, bidet e doccia.

Nella porzione circoscritta destinata a miniappartamento, si riscontra una pavimentazione in gres porcellanato effetto legno e nel bagno i rivestimenti sono in gres porcellanato. Nel bagno a servizio del monolocale è presente un mobile/lavabo, water e una vasca, l'attacco lavatrice è nel ripostiglio zona caldaia attiguo. I serramenti esterni in tutta la casa sono in alluminio con vetrocamera con antoni in legno, le porte interne sono in legno tamburato, alcune con inserti in vetro, i portoncini d'entrata sono in alluminio e vetro. L'impianto di riscaldamento della porzione più grande è autonomo con caldaia a metano posta nel vano caldaia/ripostiglio posto nel miniappartamento che alimenta radiatori in alluminio, si rileva termostato Vimar posto nella camera matrimoniale. Mentre l'impianto di riscaldamento del monolocale, così come dichiarato dal sig. Capelli, è garantito da caldaia esterna posta a Nord che è a servizio anche dell'appartamento posto al piano primo e corredato da radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia con quadretto elettrico e citofono che ad oggi non è funzionante.

Si evidenzia che durante il sopralluogo è stata dichiarata dai convenuti la promiscuità dell'impiantistica dei due appartamenti.

Al piano interrato trova posto una cantina con finiture lasciate al rustico da cui si accede direttamente dall'appartamento, precisamente nel disimpegno che porta al bagno a Sud;

A fianco del fabbricato si trovano le 2 autorimesse e i 2 ripostigli che completano la proprietà; trattasi di 2 volumi in muratura con copertura ad una falda; le autorimesse hanno pavimentazione in battuto di cemen-

to e sono sprovviste di basculanti di chiusura, i 2 ripostigli hanno pavimentazione in ceramica e porte di chiusura in ferro, sono presenti 2 finestrelle laterali senza serramenti.

L'accesso alla proprietà e alle autorimesse avviene da terreni di proprietà del OMISSIS e di OMISSIS. Si sottolinea che l'appartamento al piano terra Fg. 5 Mapp.1583 Sub.1 e il sovrastante appartamento al piano primo Fg.5 Mapp.1583 Sub. 2 sono catastalmente 2 unità distinte, ma a livello di autorizzazione edilizia non risulta nessuna pratica di divisione in 2 unità immobiliari.

Superficie complessiva di circa mq **257,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007 pratica di manutenzione straordinaria per sostituzione manto di copertura

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,26

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è in scarso stato di conservazione relativamente alle parti comuni ed esterne, mentre lo stato manutentivo interno risulta in buone condizioni per quanto concerne le finiture, che appaiono di recente ristrutturazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: cancelletto entrata carrale posto a Est sulla via San Alessandro
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: entrata pedonale da via San Alessandro e pedonale e carrale da via San Francesco d'Assisi
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio e vetrocamera protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: laminato/Pvc condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres porcellanato condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: entrata a Sud Appartamento

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: entrata a Ovest miniappartamento
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da normalizzare conformità: non è stato rinvenuto certificato di conformità
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non è stato rinvenuto certificato di conformità
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non è stata rinvenuta certificazione di conformità Note: sono presenti 2 caldaie, una posta a Sud in locale del miniappartamento e una posta esternamente a Sud

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	post 2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a metano
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	post 2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Porzione dell'appartamento ad oggi è collegato con caldaia post all'interno dell'appartamento nel vano ripostiglio/caldaia al P.T Sud. Mentre i vani ora destinati a miniappartamento ubicati a Sud sarebbero collegati alla caldaia posta esternamente in facciata sul prospetto Sud, che servirebbe anche il piano primo

**Esterni**



Cucina



Soggiorno



Bagno



Autorimessa

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo B) **Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669**

La particella 6675 si presenta come bosco ceduo disposto lungo la scarpata del torrente Lesina, ed individuato dallo strumento urbanistico come ambito di salvaguardia paesistica, così come definito dall'articolo 33 del Piano delle Regole. Le particelle 6673, 6669 e 434 si presentano come prato arborato in uso all'edificio residenziale della particella 1583, delimitato da recinzione ed accessibile dall'ingresso pedonale dalla Via San Francesco d'Assisi e dall'ingresso carrale da strada consortile. Le particelle 6673 e porzione della 434 sono individuate dallo strumento urbanistico in parte come ambito di verde privato vincolato, così come definito dall'articolo 28 del Piano delle Regole, ed in parte come ambito di verde periurbano, così come definito dall'articolo 8 del Piano dei Servizi. Le particelle 6671 e 6669 sono aree di pertinenza intorno agli edifici del lotto, di cui fa parte anche la strada carrale di accesso al lotto dalla via S. Alessandro.

Superficie complessiva di circa mq **9.236,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia con pendenze

Tessitura prevalente terreno franco

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee prato arborato

Colture arboree bosco ceduo

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Trattasi di terreni
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Trattasi di terreni
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa**

Appartamento: l'abitazione è inserita in un edificio costituito da due unità immobiliari abitative con ingresso pedonale dalla Via San Francesco d'Assisi e con ingresso carrale da strada consortile; l'abitazione è raggiungibile attraverso il passaggio su area urbana (particella 1583) costituita per identificare una porzione cortilizia volta a garantire l'accessibilità dell'appartamento (particella 1583 sub 1 corpo 1 nella perizia) intercluso e posto al piano terra (vedasi corpo 1). L'appartamento, al primo piano, è accessibile attraverso scala esterna a chiocciola realizzata senza titolo edilizio, non conforme. Il collegamento verticale dei piani dell'edificio (foglio 5 mapp. 1583 sub 1 e 2) originariamente autorizzato come unica unità immobiliare (il frazionamento catastale in due unità immobiliari è privo di autorizzazione edilizia), avveniva attraverso scala interna ed atrio d'ingresso associato all'appartamento del piano terra (corpo 1 Foglio 5 mapp.1583 sub 1)).

L'appartamento è composto: al piano primo da disimpegno con balcone, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni ed un ripostiglio; al piano secondo, accessibile da scala interna esclusiva, da sottotetto con altezza interna di ml. 2,85 lasciato allo stato rustico; risulta presente anche una porzione di sottotetto non abitabile con altezza media interna inferiore a ml. 1,50 ispezionabile da apertura posizionata nel pianerottolo della scala interna. Al primo piano l'appartamento è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e marmettoni. Le pareti sono tutte intonacate a civile, fatta eccezione per quelle del bagno e della zona cottura dove è presente anche un rivestimento in ceramica; Serramenti esterni in alluminio, porte interne in legno. L'abitazione possiede l'impianto elettrico con proprio contatore autonomo; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria possiede propria caldaia murale a gas metano con contatore autonomo; si rileva che in 2 stanze poste a Est non vi è la presenza di corpi radianti; l'impianto idrico possiede un solo contatore in comune con le altre unità privo di contabilizzatore dei consumi. Si evidenzia che durante il sopralluogo è stata dichiarata dai convenuti la promiscuità dell'impiantistica dei due appartamenti, con porzioni di impianto elettrico, di riscaldamento ed idrico sanitario associati ed abbinati in modo arbitrario alle unità immobiliari esistenti.

Autorimessa: l'autorimessa è inserita in un edificio accessorio costituito da due unità immobiliari con ingresso pedonale dalla Via San Francesco d'Assisi e con ingresso carrale da strada consortile; l'autorimessa è raggiungibile attraverso il passaggio su mapp. 1583. L'autorimessa è pavimentata con battuto di cemento ed è provvista di impianto elettrico. Si evidenzia che durante il sopralluogo è stata dichiarata dai convenuti una promiscuità diffusa dell'impiantistica, con porzioni di impianti abbinare in modo arbitrario alle unità immobiliari esistenti.

Magazzino: il locale di deposito è composto da due locali al piano terra e uno al piano primo, inserito in un edificio accessorio costituito da due unità immobiliari con ingresso pedonale dalla Via San Francesco d'Assisi e con ingresso carrale da strada consortile. Il deposito è composto: al piano terra da due vani con pavimentazione in battuto di cemento; al primo piano, accessibile con scala a pioli dal balcone, da vano sottotetto con altezza utile interna di circa ml. 2,30 lasciato allo stato rustico. Il locale deposito è provvisto di impianto elettrico. Si evidenzia che durante il sopralluogo è stata dichiarata dai convenuti una promiscuità diffusa dell'impiantistica, con porzioni di impianti abbinare in modo arbitrario alle unità immobiliari esistenti.

Sull'edificio accessorio che racchiude l'autorimessa e i depositi non è stata trovata documentazione probatoria che attesti l'edificazione in data antecedente l'approvazione del programma di fabbricazione, o documentazione catastale che ne attesti l'esistenza (il primo impianto è del 1998), non censito come fabbricato rurale prima dell'avvenuto accatastamento, non può quindi ritenersi conforme urbanisticamente e non può essere sanabile in quanto non vi è metratura disponibile secondo il PGT, per cui se ne deve prevedere la completa demolizione.

Si sottolinea che l'appartamento al piano terra Fg. 5 Mapp.1583 Sub.1 (corpo A) e il sovrastante appartamento al piano primo Fg.5 Mapp.1583 Sub. 2 sono catastalmente 2 unità distinte, ma a livello di autorizzazione edilizia non risulta nessuna pratica di divisione in 2 unità immobiliari.

Superficie complessiva di circa mq **360,00**

E' posto al piano: T, 1 e 2

L'edificio è stato costruito nel: 1900 circa quale fabbricato rurale

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1975

ha un'altezza utile interna di circa m. circa 2.90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è in scarso stato di conservazione relativamente alle parti comuni ed esterne, mentre lo stato manutentivo interno risulta in mediocri condizioni per quanto concerne le finiture, che appaiono dell'epoca della ristrutturazione negli anni 70.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: alluminio e vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: appartamento
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: appartamento
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres porcellanato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: appartamento
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: appartamento
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: sottotetto, magazzini e autorimessa
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: appartamento
<i>Scale</i>	posizione: a chiocciola rivestimento: ferro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ingresso appartamento
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: appartamento

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con caldaia a metano posta al piano terra su prospetto Nord
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO



esterni appartamento



bagno



cucina



magazzino



sottotetto

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Numero pratica: 294

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento edificio esistente piano primo

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 02/03/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 14/05/1963 al n. di prot. 294/63

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento P.T. e accessori

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Numero pratica: 1104

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie (at. 9 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

Per lavori: rifacimento scala esterna

Oggetto: Opere esterne: Rifacimento scala esterna
Presentazione in data 07/11/1980 al n. di prot. 3310
Rilascio in data 19/12/1980 al n. di prot. 3310
Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento P.T. e accessori

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Numero pratica: 1130

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: rifacimento scala esterna

Oggetto: Opere esterne: Rifacimento scala esterna

Presentazione in data 23/03/1981 al n. di prot. 903

Rilascio in data 11/05/1981 al n. di prot. 1130 M

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento P.T. e accessori

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Numero pratica: 984

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sostituzione copertura

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/02/1989 al n. di prot. 620

Rilascio in data 21/04/1989 al n. di prot. 620

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento P.T. e accessori

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Numero pratica: 4194

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere interne Art. 26 Legge 47/85

Per lavori: demolizione e costruzioni tavolato Piano terra

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 16/11/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 16/11/1989 al n. di prot. 4194

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento P.T. e accessori

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Numero pratica: 906

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Formazione recinzione

Oggetto: Opere esterne: formazione recinzione

Presentazione in data 19/01/2005 al n. di prot. 448

NOTE: Data inizio lavori il 14.03.2005 protocollata il 11-03-2005 Prot. n. 2117

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento P.T. e accessori

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Numero pratica: 1146

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: formazione piscina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/02/2007 al n. di prot. 1173

NOTE: data ultimazione lavori 29-11-2007 Prot. N. 812 del 25-01-2008

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento P.T. e accessori

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Numero pratica: 1237

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: sostituzione manto copertura
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 22/09/2007 al n. di prot. 8013
Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento P.T. e accessori

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Numero pratica: 2340

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Richiesta autorizzazione scarico
Per lavori: rifacimento allaccio pubblica fognatura
Oggetto: Opere esterne
Presentazione in data 11/03/2015 al n. di prot. 2052
Rilascio in data 20/03/2015 al n. di prot. 2340
Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento P.T. e accessori

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Numero pratica: 106

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: tinteggiatura facciata
Oggetto: manutenzione ordinaria
Presentazione in data 16/01/1986 al n. di prot. 106
Rilascio in data 17/01/1986 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento P.T. e accessori

agricolo sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Numero pratica: 1130

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: rifacimento scala esterna
Oggetto: Opere esterne: Rifacimento scala esterna
Presentazione in data 23/03/1981 al n. di prot. 903
Rilascio in data 11/05/1981 al n. di prot. 1130 M
Dati precedenti relativi ai corpi: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669

agricolo sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Numero pratica: 906

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Formazione recinzione
Oggetto: Opere esterne: formazione recinzione
Presentazione in data 19/01/2005 al n. di prot. 448
NOTE: Data inizio lavori il 14.03.2005 protocollata il 11-03-2005 Prot. n. 2117
Dati precedenti relativi ai corpi: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669

agricolo sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Numero pratica: 2340

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Richiesta autorizzazione scarico
Per lavori: rifacimento allaccio pubblica fognatura
Oggetto: Opere esterne
Presentazione in data 11/03/2015 al n. di prot. 2052
Rilascio in data 20/03/2015 al n. di prot. 2340
Dati precedenti relativi ai corpi: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15

Numero pratica: 294

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ampliamento edificio esistente piano primo
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 02/03/1963 al n. di prot.
Rilascio in data 14/05/1963 al n. di prot. 294/63
Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15
Numero pratica: 1104

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie (at. 9 legge 28 gennaio 1977, n. 10)
Per lavori: rifacimento scala esterna
Oggetto: Opere esterne: Rifacimento scala esterna
Presentazione in data 07/11/1980 al n. di prot. 3310
Rilascio in data 19/12/1980 al n. di prot. 3310
Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15
Numero pratica: 1130

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: rifacimento scala esterna
Oggetto: Opere esterne: Rifacimento scala esterna
Presentazione in data 23/03/1981 al n. di prot. 903
Rilascio in data 11/05/1981 al n. di prot. 1130 M
Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15
Numero pratica: 984

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Sostituzione copertura
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 17/02/1989 al n. di prot. 620
Rilascio in data 21/04/1989 al n. di prot. 620
Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15
Numero pratica: 4194

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Opere interne Art. 26 Legge 47/85
Per lavori: demolizione e costruzioni tavolato Piano terra
Oggetto: Opere interne
Presentazione in data 16/11/1989 al n. di prot.
Rilascio in data 16/11/1989 al n. di prot. 4194
Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15
Numero pratica: 906

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Formazione recinzione
Oggetto: Opere esterne: formazione recinzione
Presentazione in data 19/01/2005 al n. di prot. 448
NOTE: Data inizio lavori il 14.03.2005 protocollata il 11-03-2005 Prot. n. 2117
Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15

Numero pratica: 1146

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: formazione piscina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/02/2007 al n. di prot. 1173

NOTE: data ultimazione lavori 29-11-2007 Prot. N. 812 del 25-01-2008

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15

Numero pratica: 1237

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: sostituzione manto copertura

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/09/2007 al n. di prot. 8013

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15

Numero pratica: 2340

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta autorizzazione scarico

Per lavori: rifacimento allaccio pubblica fognatura

Oggetto: Opere esterne

Presentazione in data 11/03/2015 al n. di prot. 2052

Rilascio in data 20/03/2015 al n. di prot. 2340

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15

Numero pratica: 106

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: tinteggiatura facciata

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 16/01/1986 al n. di prot. 106

Rilascio in data 17/01/1986 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A) Appartamento P.T. e accessori.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento Fg. 5 Mapp. 1583 sub.1: Rispetto a quanto autorizzato si rilevano diverse difformità relative alle partizioni interne dell'appartamento al piano terra, con costruzione e demolizione di tavolati che hanno portato ad una diversa distribuzione spaziale rispetto all'ultima autorizzazione reperita del 1989 Prot. 4194 (opere interne art. 26). Nella fattispecie si rileva la creazione di una camera da letto all'interno del vano bagno nella zona notte; l'apertura di una porta di accesso alla camera matrimoniale; nel disimpegno centrale all'appartamento è stata chiusa la porta di accesso ai vani a Nord, creando in miniappartamento che si sviluppa a Nord del cespite, sempre nel disimpegno è stato costruito un muro di chiusura della scala con interrotto l'accesso al piano primo; dove vi era una lavanderia a Nord-Est è stato ricavato un bagno e costruito un muro di chiusura di accesso al locale ripostiglio/vano caldaia verso Ovest. Per quanto concerne le finestre esterne, è stata modificata la finestratura a sud (zona nuova Cucina) che è stata murata parzialmente, la porta finestra a Est che dava accesso alla cucina, ora è diventata una finestra, sempre a Est la porta finestra di accesso al disimpegno è diventata anch'essa una finestra. Si sottolinea che l'appartamento al piano

terra Fg. 5 Mapp.1583 Sub.1 e il sovrastante appartamento al piano primo Fg.5 Mapp.1583 Sub. 2 sono catastalmente 2 unità distinte, ma a livello di autorizzazione edilizia non risulta nessuna pratica di divisione in 2 unità immobiliari

Regolarizzabili mediante: SCIA o PC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento allo stato dei luoghi

Oneri di regolarizzazione	
SCIA o Pc in sanatoria comprensiva di spese tecniche e sanzione amministrativa	€ 10.000,00
Totale oneri: € 10.000,00	

Note: Si precisa che dovrà essere predisposta la Segnalazione Certificata di Agibilità, dopo aver presentato pratica di sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669. agricolo sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

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

Note: Trattasi di terreni. Non risulta allo stato la presenza di immobili o provvedimenti autorizzativi di opere edili sui beni oggetto di procedura.

Identificativo corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento Fg. 5 Mapp. 1583 Sub. 2: Rispetto a quanto autorizzato si rilevano diverse difformità relative alle partizioni interne dell'appartamento al piano primo, con costruzione e demolizione di tavolati che hanno portato ad una diversa distribuzione spaziale rispetto all'ultima autorizzazione reperita del 1989 Prot. 4194 (n. 984). nella fattispecie è stata creata una scala a chioccola esterna posta sul lato Nord per dare accesso esclusivo al piano primo, con conseguente apertura di nuova porta d'ingresso. Internamente si è costituito un corridoio d'ingresso la chiusura del vano scala di collegamento al piano terra; l'apertura di una porta di collegamento tra 2 locali posti a Sud/Ovest; si riscontrano poi delle difformità sulle finestrature esterne. Si sottolinea che l'appartamento al piano terra Fg. 5 Mapp.1583 Sub.1 e il sovrastante appartamento al piano primo Fg.5 Mapp.1583 Sub. 2 sono catastalmente 2 unità distinte, ma a livello di autorizzazione edilizia non risulta nessuna pratica di divisione in 2 unità immobiliari

Regolarizzabili mediante: SCIA o PC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento allo stato dei luoghi, per quel che concerne la scala dovrà essere sostituita se posta esternamente con una a norma, con riferimento all'art. 21 (B3 a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto) del Pgt di Bonate Sotto o ripristinata internamente.

Oneri di regolarizzazione	
SCIA o Pc in sanatoria comprensiva di spese tecniche e sanzione amministrativa	€ 15.000,00
Totale oneri: € 15.000,00	

Note: Si precisa che dovrà essere predisposta la Segnalazione Certificata di Agibilità, dopo aver presentato pratica di sanatoria

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Locali depositi Fg. 5 Mapp. 5015 Sub. 1 e 2: sull'edificio accessorio che racchiude l'autorimessa e i depositi non è stata trovata documentazione probatoria che attesti l'edificazione in data antecedente l'approvazione del programma di fabbricazione, o documentazione catastale che ne attesti l'esistenza (il primo impianto è del 1998), non censito come fabbricato rurale prima dell'avvenuto accatastamento, non può quindi ritenersi conforme urbanisticamente e non può essere sanabile in quanto non vi è metratura disponibile secondo art. 21 (B3 a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto) del PGT, per cui se ne deve prevedere la completa demolizione.

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da aggiornare: demolizione del fabbricato esistente.

Oneri di regolarizzazione	
demolizione, spese tecniche e sanzione amministrativa	€ 20.000,00
Totale oneri: € 20.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A) Appartamento P.T. e accessori.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 47 del 29/11/2021
Ambito:	B3 a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto - B3
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 21 - B3 a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto: Comprende parti del territorio già edificate ad alta densità zonale nelle quali saranno assentiti esclusivamente gli interventi edilizi che non comportino aumenti volumetrici e della superficie coperta, superiori al 5%. Tali aumenti sono consentiti per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PdR soltanto una tantum per l'adeguamento igienico sanitario, e per il superamento delle barriere architettoniche; non è comunque consentito alcun aumento volumetrico e di superficie coperta agli edifici che hanno già utilizzato tale facoltà con il P.R.G. precedente. Per i lotti ineditati è ammessa la nuova edificazione nei seguenti limiti: Densità fondiaria: : mc./mq. 0,80 Altezza max: : m. 6,50 Piani abitabili : n. 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Aree sottoposte a vincolo di elettrodotto. Servitù di elettrodotto costituita con atto redatto dal Notaio Pier Luigi Fausti repertorio numero 17231/1511 del 22-12-1992, trascritta in data 11-01-1993 ai numeri 960/823.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669.

agricolo sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 47 del 29/11/2021
Ambito:	Sistema del tessuto urbano consolidato- Sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
Norme tecniche di attuazione:	Verde urbano vincolato VP: Le zone destinate a verde privato sono soggette a vincolo di inedificabilità. Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PdR, ad eccezione degli edifici eventualmente contrassegnati con appositi simboli per i quali valgono altre normative speciali definite dalle presenti norme, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' vietato ogni aumento delle volumetrie esistenti. In questi ambiti sono ammessi interventi per adeguamenti alla legge regionale 12/05 in materia di parcheggi, ma solo per spazi di sosta, con interventi edilizi completamente interrati e conseguente ripristino, della superficie a verde o con

	pavimentazione drenante. Per le sole aree a verde privato vincolato pertinentenziali ad edifici residenziali e/o turistico ricettivi e/o produttivi in genere, sono ammesse recinzioni e tutte le opere connesse alla fruizione dei giardini, quali vialetti carrali e pedonali, piscine, gazebo non in muratura, campi sportivi privati ecc.. La realizzazione di queste opere è subordinata al parere favorevole della commissione per il paesaggio. Ambiti di verde periurbano: 1. Queste aree costituiscono, nel loro insieme, il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato. 2. In queste aree è ammessa l'attività agricola purchè questa non comporti l'edificazione di manufatti anche di servizio all'attività stessa. 3. Sugli edifici esistenti all'interno di questi ambiti urbanistici sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ad eccezione di quanto eventualmente previsto dalle norme di attuazione del Piano delle Regole. 4. Non è ammessa nuova edificazione 5. In caso di aree pertinentenziali ad edifici residenziali, sono ammesse attrezzature tipiche dei giardini, quali vialetti, gazebo, piscine ecc. 6. E' ammessa la realizzazione di nuova viabilità rurale o al servizio di edifici già esistenti, quando indispensabile o non realizzabile su altre zone urbanistiche, purchè realizzata nel rispetto dell'ambiente circostante e con interventi di mitigazione dell'impatto eventuale. Ambiti di salvaguardia paesistica: Il PdR individua le zone di particolare rilevanza ambientale, nelle quali vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti. In tali zone non sono ammesse costruzioni di alcun genere ad eccezione di quanto ammesso ai paragrafi successivi. Nella zona è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, l'apertura di nuove strade, se non comprese in un progetto di viabilità agrosilvopastorale di interesse pubblico, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti. È ammessa la formazione di percorsi ciclopeditoni, nuovi impianti arborei, la rotazione e il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con le reti tecnologiche ovvero con limitati collegamenti di strade di tipo podereale quando siano indispensabili per accedere ai fondi e agli edifici. Per gli edifici esistenti sono confermate le destinazioni in atto con l'ammissione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tali zone potranno essere ammessi interventi che prevedano trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio solo se finalizzate alle attività necessarie per la conduzione agricola, agrituristica e agro-silvo-pastorale per la manutenzione dei caratteri e delle presenze ambientali e paesistiche e la prevenzione del degrado delle componenti del territorio. E' possibile l'edificazione anche della residenza dell'imprenditore agricolo secondo i disposti degli art. 59-60 della L.R. 12/2005. Sono altresì ammesse trasformazioni edilizie finalizzate all'organizzazione dell'attività turistica laddove queste siano previste dai Piani di Settore o da progetti strategici di iniziativa comunale, intercomunale o sovracomunale di intesa con la Provincia e approvati dal Consiglio Provinciale. E' altresì ammesso, nelle aree ove è consentita l'attività venatoria, il recupero e/o la riedificazione di capanni di caccia, esistenti o comunque documentabili, anche in muratura e previo parere favorevole della commissione per il paesaggio. Percorsi pedonali pubblici (mapp. 434): Sugli elaborati del Piano dei Servizi sono individuati, con apposito tratto grafico, i tracciati dei percorsi pedonali e/o ciclopeditoni pubblici o assoggettati all'uso pubblico, il cui effettivo andamento sarà definito in sede di progettazione esecutiva. I relativi diritti edificatori saranno attribuiti alle singole aree in sede di cessione volontaria delle aree sulla base dei progetti approntati dalla Pubblica amministrazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Aree sottoposte a vincolo di elettrodotto. Servitù di elettrodotto costituita con atto redatto dal Notaio Pier Luigi Fausti repertorio numero

	17231/1511 del 22-12-1992, trascritta in data 11-01-1993 ai numeri 960/823.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 47 del 29/11/2021
Ambito:	B3 a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto - B3
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 21 - B3 a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto: Comprende parti del territorio già edificate ad alta densità zonale nelle quali saranno assentiti esclusivamente gli interventi edilizi che non comportino aumenti volumetrici e della superficie coperta, superiori al 5%. Tali aumenti sono consentiti per gli edifici esistenti al la data di adozione del presente PdR soltanto una tantum per l'adeguamento igienico sanitario, e per il superamento delle barriere architettoniche; non è comunque consentito alcun aumento volumetrico e di superficie coperta agli edifici che hanno già utilizzato tale facoltà con il P.R.G. precedente. Per i lotti ineditati è ammessa la nuova edificazione nei seguenti limiti: Densità fondiaria: : mc./mq. 0,80 Altezza max: : m. 6,50 Piani abitabili : n. 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Aree sottoposte a vincolo di elettrodotto. Servitù di elettrodotto costituita con atto redatto dal Notaio Pier Luigi Fausti repertorio numero 17231/1511 del 22-12-1992, trascritta in data 11-01-1993 ai numeri 960/823.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A) Appartamento P.T. e accessori.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la scheda catastale presenta diverse difformità rispetto a quanto rilevato in loco per una diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: aggiornamento allo stato dei luoghi

Oneri di regolarizzazione	
DOCFA	€ 600,00
Totale oneri: € 600,00	

Note: La variazione catastale dovrà essere preceduta da pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare quanto rilevato in loco

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669.
agricolo sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Francesco d'Assisi 15

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

Note: L'individuazione della particelle 6675, 6673, 6671, 6669 derivano dalla soppressione della originaria particella 432, 435, 5018 e 447, dovuta al fatto che i terreni del lotto 2 urbanisticamente sono identificati come ATR6, edificabili tramite piano attuativo, ma non risultavano conformemente perimetrati ai fini della sua corretta identificazione catastale. Si è pertanto provveduto a redigere, previa autorizzazione del Giudice, il Frazionamento Pratica n. BG0118657 del 22/04/2025 (n. 118657.1/2025) per l'individuazione delle particelle derivate 6675, 6673, 6671, 6669, derivanti dalla soppressione delle originaria particella 432, 435, 5018 e 447. Sulla particella 6669 sorgono gli edifici individuati al catasto fabbricati al foglio 5 mapp 5015, e attigui al mapp 1583.

Identificativo corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via S. Francesco D'Assisi 15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento Fg. 5 Mapp.1583 Sub.2: la scheda catastale presenta diverse difformità rispetto a quanto rilevato in loco per una diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: aggiornamento allo stato dei luoghi

Oneri di regolarizzazione	
DOCFA	€ 600,00
Totale oneri: € 600,00	

Note: La variazione catastale dovrà essere preceduta da pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare quanto rilevato in loco

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli immobili identificati al F. 5 mapp. 5015 sub 1 e 2 dovranno essere oggetto di demolizione in quanto non è stata trovata documentazione probatoria che attesti l'edificazione in data antecedente l'approvazione del programma di fabbricazione, o documentazione catastale che ne attesti l'esistenza (il primo impianto è del 1998), non censito come fabbricato rurale prima dell'avvenuto accatastamento, non può quindi ritenersi conforme urbanisticamente e non può essere sanabile in quanto non vi è metratura disponibile secondo art. 21 (B3 a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto) del PGT, per cui se ne deve prevedere la completa demolizione.

Regolarizzabili mediante: pratica catastale per demolizione edificio

Descrizione delle opere da aggiornare: Catasto Terreni-Tipo mappale per demolizione totale di edificio senza modifica del lotto; Catasto Fabbricati-Docfa per soppressione totale; Catasto Terreni- mod. 26 per cambio di qualità colturale.

Oneri di regolarizzazione	
pratica catastale di aggiornamento per demolizione edificio	€ 1.600,00
Totale oneri: € 1.600,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/11/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Alla società "OMISSIS" Quanto in oggetto era pervenuto in forza di compravendita per scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. OMISSIS, Notaio in Almenno San Salvatore (BG), in data 22 gennaio 1999 rep. n. 51.537 e trascritta, a Bergamo, in data 27 gennaio 1999 ai n.ri 3.022/2.354, con la quale la società predetta acquistava le porzioni immobiliari meglio sopra descritte dai signori OMISSIS nata in [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS, OMISSIS nato in [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS e OMISSIS

nata in [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS, per quota 1/1 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2004 al 13/02/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Al signor OMISSIS Quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito dott.ssa OMISSIS, Notaio in Dalmine (BG), in data 15 novembre 2004 rep. n. 24.151 e trascritto, a Bergamo, in data 18 novembre 2004 ai n.ri 62.544/41.423, con il quale il predetto acquistava, in regime di separazione dei beni, le porzioni immobiliari meglio sopra descritte dalla società "OMISSIS" con sede in Carvico (BG), codice fiscale n. OMISSIS, per quota 1/1 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La denuncia di successione testamentaria di OMISSIS risulta registrata in data 08-02-2013 a Ponte San Pietro al numero 79 volume 9990, ma non risulta ancora trascritta. Alla successione testamentaria ha fatto seguito l'atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie e accettazione espressa di eredità redatto dal Notaio OMISSIS in data 05-03-2013 repertorio 32452/3078 trascritto in data 28-03-2013 ai numeri 12697/8975 (rinuncia ad azione di riduzione, i signori OMISSIS e OMISSIS hanno dichiarato di prestare piena acquiescenza alle disposizioni testamentarie di OMISSIS e di rinunciare a proporre l'azione di riduzione che potessi a essi spettare) e 12698/8976 (accettazione espressa di eredità).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/03/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione espressa di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS ha ricevuto le porzioni immobiliari meglio sopra descritte in forza di: successione apertasi in data 13 febbraio 2012, registrata presso l'Ufficio del Registro di Ponte San Pietro (BG) 08/02/2013 al n. 79 Vol. 9990 (non risulta trascritta), regolata da testamento olografo pubblicato dalla dott.ssa OMISSIS, Notaio in Dalmine (BG), in data 22/01/2013 rep. n. 32.406. Alla successione testamentaria ha fatto seguito rinuncia ad azione di riduzione a disposizioni testamentarie da parte dei signori OMISSIS e OMISSIS, trascritto, a Bergamo, in data 28/03/2013 ai n.ri 12.697/8.975, in forza di atto a rogito dott.ssa OMISSIS, Notaio in Dalmine (BG), in data 5/03/2013 rep. n. 32.452 e accettazione espressa di eredità trascritta, a Bergamo, in data 28/03/2013 ai n.ri 12.698/8.976, dal signor OMISSIS nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] cf:OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento P.T. e accessori

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/11/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Alla società "OMISSIS" Quanto in oggetto era pervenuto in forza di compravendita per scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. OMISSIS, Notaio in Almenno San Salvatore (BG), in data 22 gennaio 1999 rep. n. 51.537 e trascritta, a Bergamo, in data 27 gennaio 1999 ai n.ri 3.022/2.354, con la quale la società predetta acquistava le porzioni immobiliari meglio sopra descritte dai signori OMISSIS nata in [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS, OMISSIS nato in [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS e OMISSIS nata in [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS, per quota 1/1 di piena proprietà.

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

Note: Ai signori OMISSIS e OMISSIS Quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito dott.ssa OMISSIS, Notaio in Dalmine (BG), in data 15 novembre 2004 rep. n. 24.151 e trascritto, a Bergamo, in data 18 novembre 2004 ai n.ri 62.544/41.423, con il quale i predetti acquistavano, in regime di separazione dei beni, le porzioni immobiliari meglio sopra descritte dalla società "OMISSIS" con sede in [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS, per quota 1/2 di piena proprietà ciascuno. OMISSIS è deceduto il [REDACTED] OMISSIS è attuale proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La denuncia di successione testamentaria di OMISSIS risulta registrata in data 08-02-2013 a Ponte San Pietro al numero 79 volume 9990, ma non risulta ancora trascritta. Alla successione testamentaria ha fatto seguito l'atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie e accettazione espressa di eredità redatto dal Notaio OMISSIS in data 05-03-2013 repertorio 32452/3078 trascritto in data 28-03-2013 ai numeri 12697/8975 (rinuncia ad azione di riduzione) e 12698/8976 (accettazione espressa di eredità).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/03/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione espressa

di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS ha ricevuto le porzioni immobiliari meglio sopra descritte in forza di: successione apertasi in data 13 febbraio 2012, registrata presso l'Ufficio del Registro di Ponte San Pietro (BG) 08/02/2013 al n. 79 Vol. 9990 (non risulta trascritta), regolata da testamento olografo pubblicato dalla dott.ssa OMISSIS, Notaio in Dalmine (BG), in data 22/01/2013 rep. n. 32.406. Alla successione testamentaria ha fatto seguito rinuncia ad azione di riduzione a disposizioni testamentarie da parte dei signori OMISSIS e OMISSIS, trascritto, a Bergamo, in data 28/03/2013 ai n.ri 12.697/8.975, in forza di atto a rogito dott.ssa OMISSIS, Notaio in Dalmine (BG), in data 5/03/2013 rep. n. 32.452 e accettazione espressa di eredità trascritta, a Bergamo, in data 28/03/2013 ai n.ri 12.698/8.976, dal signor OMISSIS nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] cf: OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? ALTRO: Si evidenzia che nella certificazione notarile sostitutiva non viene riportato il titolo di provenienza del debitore OMISSIS, esecutato per la quota di proprietà indivisa di 1/2, con particolare riferimento: alla denuncia di successione testamentaria di OMISSIS registrata a Ponte San Pietro al numero 79 volume 9990, non ancora trascritta, ma con certificato versamento dell'imposta riportato nella comunicazione pervenuta in data 31-07-2024 dall'Agenzia delle Entrate; all'atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie e accettazione espressa di eredità redatta dal Notaio OMISSIS in data 05-03-2013 repertorio 32452/3078 trascritte in data 28-03-2013 ai numeri 12697/8975 e 12698/8976.

Dati precedenti relativi ai corpi: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/11/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Alla società "OMISSIS" Quanto in oggetto era pervenuto in forza di compravendita per scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. OMISSIS, Notaio in Almenno San Salvatore (BG), in data 22 gennaio 1999 rep. n. 51.537 e trascritta, a Bergamo, in data 27 gennaio 1999 ai n.ri 3.022/2.354, con la quale la società predetta acquistava le porzioni immobiliari meglio sopra descritte dai signori OMISSIS nata in [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS, OMISSIS nato in [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS e OMISSIS nata in [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS, per quota 1/1 di piena proprietà.

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

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

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 15/11/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 826.000; Importo capitale: € 413.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 22/08/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/03/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.852; Importo capitale: € 51.000; Note: Ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 5 marzo 2014 ai n.ri 8.276/1.186 a favore dello "OMISSIS" con sede in Osio Sotto, Via XXV Aprile n. 20, codice fiscale n. 01837500162, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 22 agosto 2013 rep. n. 4.347, somma iscritta Euro 80.852,00 somma capitale Euro 51.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2023 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di elettrodotto; A rogito di OMISSIS in data 22/12/1992 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/1993 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento P.T. e accessori

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 22/08/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/03/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.852; Importo capitale: € 51.000; Note: Ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 5 marzo 2014 ai n.ri 8.276/1.186 a favore dello "OMISSIS" con sede in Osio Sotto, Via XXV Aprile n. 20, codice fiscale n. 01837500162, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 22 agosto 2013 rep. n. 4.347, somma iscritta Euro 80.852,00 somma capitale Euro 51.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di elettrodotto; A rogito di OMISSIS in data 22/12/1992 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/1993 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 15/11/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 18/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 826.000,00; Importo capitale: € 413.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di OMISSIS in data 29/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 04/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di elettrodotto; A rogito di OMISSIS in data 22/12/1992 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/1993 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 15/11/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 18/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 826.000,00; Importo capitale: € 413.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di OMISSIS in data 29/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 04/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A) Appartamento P.T. e accessori

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Francesco d'Assisi 15

non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669

agricolo sito in , via Francesco d'Assisi 15

Secondo la pubblicazione 'Usi civici in Lombardia', pubblicato da Regione Lombardia nel 1997, il comune di Bonate Sotto risulta "istruttoria chiusa senza demanio civico"; pertanto si presume l'insussistenza degli usi civici.

Identificativo corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via S. Francesco D'Assisi 15

non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A) Appartamento P.T. e accessori

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG), via S. Francesco D'Assisi 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di edificio autonomo, privo di amministratore condominiale .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di provenienza non vengono indicati i millesimi di comproprietà degli enti comuni. L'edificio non possiede l'elaborato planimetrico catastale della particella 1583 per l'individuazione di beni comuni non censibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669

sito in Bonate Sotto (BG), via S. Francesco D'Assisi 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna, trattandosi di terreni.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna, trattandosi di terreni.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Aree sottoposte a vincolo di elettrodotto. Servitù di elettrodotto costituita con atto redatto dal Notaio OMISSIS repertorio numero 17231/1511 del 22-12-1992, trascritta in data 11-01-1993 ai numeri 960/823.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG), via S. Francesco D'Assisi 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di edificio autonomo, privo di amministratore condominiale .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di provenienza non vengono indicati i millesimi di comproprietà degli enti comuni. L'edificio non possiede l'elaborato planimetrico catastale della particella 1583 per l'individuazione di beni comuni non censibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A) Appartamento P.T. e accessori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le quantità di misura esposte sono state dedotte da rilievi plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento - P.T	sup lorda di pavimento	207,00	1,00	207,00
cantina - P.S1	sup lorda di pavimento	50,00	0,10	5,00
		257,00		212,00

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

Accessori:

A) Appartamento P.T. e accessori 1. Box doppio in parallelo	Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 37 mq Valore a corpo: € 30000
A) Appartamento P.T. e accessori 2. Ripostigli	Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq Valore a corpo: € 2500

Identificativo corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si precisa che le superfici considerate, derivano dalle aree indicate nelle visure catastali prodotte.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo (mapp. 6675 bosco)	sup lorda di pavimento	660,00	1,00	660,00

ceduo)				
Terreno agricolo (mapp. 434 semin- arbor)	sup lorda di pavi- mento	4.430,00	1,00	4.430,00
Terreno agricolo (mapp. 6673 semin- arbor)	sup lorda di pavi- mento	1.660,00	1,00	1.660,00
Terreno agricolo (mapp. 6671 - semin arbor)	sup lorda di pavi- mento	195,00	1,00	195,00
Terreno agricolo (mapp. 6669 - semin arbor)	sup lorda di pavi- mento	2.291,00	1,00	2.291,00
		9.236,00		9.236,00

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

Identificativo corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le quantità di misura esposte sono state dedotte da rilievi plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P.1	sup lorda di pavi- mento	216,00	1,00	216,00
sottotetto P.2	sup lorda di pavi- mento	140,00	0,50	70,00
balcone P.1	sup lorda di pavi- mento	4,00	0,33	1,32
		360,00		287,32

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Stante alla configurazione attuale dell'immobile si ritiene che l'unità possa anche essere suddivisibile. Stanti però le caratteristiche costruttive e la situazione tecnico/impiantistica, esprime la sua fungibilità ed appetibilità commerciale nella condizione di proprietà nel suo intero.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A) Appartamento P.T. e accessori****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG), via Francesco d'Assisi 15****Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: L'esecutato in sede di sopralluogo dichiarava allo scrivente, che nell'appartamento al piano terra, oggetto di pignoramento, ad oggi è occupato dal fratello OMISSIS con la moglie OMISSIS e i figli minori OMISSISa, e dalla mamma OMISSIS nella porzione ora destinata a mini appartamento. Che lo stesso OMISSIS, invece occupa l'appartamento al piano primo insieme alla compagna OMISSIS. Da certificato di residenza risulta che il OMISSIS ha regolare residenza in via San Francesco d'Assisi 15

Identificativo corpo: B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669**agricolo sito in Bonate Sotto (BG), via Francesco d'Assisi 15****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo: C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG), via S. Francesco D'Assisi 15****Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Il signor OMISSIS in sede di sopralluogo dichiarava di occupare l'appartamento posto al primo piano, di proprietà della co eseguita Sig.ra OMISSIS (madre dello stesso), con la compagna OMISSIS. Da certificato di residenza risulta che il OMISSIS ha regolare residenza in via San Francesco d'Assisi 15. Dichiarava altresì che nell'appartamento al piano terra, (oggetto di pignoramento lotto 1 bene 1), ad oggi è occupato dal fratello OMISSIS con la moglie OMISSIS e i figli minori OMISSISa, e dalla mamma OMISSIS nella porzione ora destinata a mini appartamento. L'autorimessa e il magazzino sono utilizzati dalla sig.ra OMISSIS (debitrice), e dai figli OMISSIS (debitore) e OMISSIS (senza titolo), quest'ultimo anche con attività di allevamento cani, con relativi nuclei famigliari.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona

Valori agricoli medi terreni anno 2025 provincia di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

A) Appartamento P.T. e accessori. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box doppio in parallelo, con annesso Ripostigli

Bonate Sotto (BG), via San Francesco D'Assisi 7-15 / via Sant'Alessandro

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 233.200,00.

Per determinare il “più probabile valore di mercato”, verrà utilizzato un criterio valutativo “di mercato” che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati. Si considera inoltre il valore “di mercato” attuale, per la zona urbana in questione, considerata l’attuale destinazione per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e l’andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento - P.T	207,00	€ 1.100,00	€ 227.700,00
cantina - P.S1	5,00	€ 1.100,00	€ 5.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 233.200,00
Valore Finale			€ 233.200,00
Valore corpo			€ 233.200,00
Valore accessori			€ 32.500,00
Valore complessivo intero			€ 265.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 265.700,00

**B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669. agricolo
Bonate Sotto (BG), via San Francesco D'Assisi 7-15 / via Sant'Alessandro**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.463,80.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo (mapp. 6675 bosco ceduo)	660,00	€ 2,15	€ 1.419,00
Terreno agricolo (mapp. 434 semin- arbor)	4.430,00	€ 9,80	€ 43.414,00
Terreno agricolo (mapp. 6673 semin -arbor)	1.660,00	€ 9,80	€ 16.268,00
Terreno agricolo (mapp. 6671 - semin arbor)	195,00	€ 9,80	€ 1.911,00
Terreno agricolo (mapp. 6669 - semin arbor)	2.291,00	€ 9,80	€ 22.451,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.463,80
Valore Finale			€ 85.463,80
Valore corpo			€ 85.463,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.463,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.463,80

**C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3]
Bonate Sotto (BG), via San Francesco D'Assisi 7-15 / via Sant'Alessandro**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 215.490,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento P.1	216,00	€ 750,00	€ 162.000,00
sottotetto P.2	70,00	€ 750,00	€ 52.500,00
balcone P.1	1,32	€ 750,00	€ 990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 215.490,00

Valore Finale	€ 215.490,00
Valore corpo	€ 215.490,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 215.490,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 215.490,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A) Appartamento P.T. e accessori	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box doppio in parallelo, con annesso Ripostigli	212,00	€ 265.700,00	€ 265.700,00
B) Terreni Foglio 9 particelle 434, 6675, 6673, 6671, 6669	agricolo	9.236,00	€ 85.463,80	€ 85.463,80
C) Appartamento 1P- magazzino- autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3]	287,32	€ 215.490,00	€ 215.490,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 113.330,76
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 47.800,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 405.523,04
Valore diritto e quota	€ 405.523,04

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 405.523,04
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetti esecutati, sono proprietari del bene in oggetto in qualità di persona fisica, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Lotto: 002 - Terreni**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676.

residenziale sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via San Francesco d'Assisi 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 , sezione censuaria Bonate Sotto, foglio 9, particella 448, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale ha 00 are 07 ca 00, reddito dominicale: € € 3,25, reddito agrario: € € 0,43

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2012 - UU Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data 08/02/2013 - SUCC IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4253.1/2013 - Pratica n. BG0028783 in atti dal 14/02/2013 Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41423.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale NOT. OMISSIS Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 9999999 registrato in data 29/01/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1642.1/1999 - Pratica n. 208212 in atti dal 12/07/2001 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/1998 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 1998 n. 440 registrato in data 25/09/1998 - Voltura n. 7682.1/1998 - Pratica n. 296376 in atti dal 15/10/2003 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/12/1988 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione n. 232 registrato in data 24/06/1989 - Voltura n. 614489 in atti dal 04/10/1990 Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: a sud mapp AAD a ovest mapp AAH

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 , sezione censuaria Bonate Sotto, foglio 9, particella 6672, qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale ha 00 are 49 ca 45, reddito dominicale: € € 35,75, reddito agrario: € € 37,03

Derivante da: - FRAZIONAMENTO del 22/04/2025 Pratica n. BG0118657 in atti dal 22/04/2025 presentato il 22/04/2025 (n. 118657.1/2025) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:432 ; Foglio:9 Particella:435 ; Foglio:9 Particella:447 ; Foglio:9 Particella:5018 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:6669 ; Foglio:9 Particella:6670 ; Foglio:9 Particella:6671 ; Foglio:9 Particella:6673 ; Foglio:9 Particella:6674 ; Foglio:9 Particella:6675 ; Foglio:9 Particella:6676 ; - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2012 - UU Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data

08/02/2013 - SUCC IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4253.1/2013 - Pratica n. BG0028783 in atti dal 14/02/2013 - Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41423.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 - Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41422.2/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 - SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale NOT. OMISSIS Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 9999999 registrato in data 29/01/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1642.1/1999 - Pratica n. 208212 in atti dal 12/07/2001 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/1998 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 1998 n. 440 registrato in data 25/09/1998 - Voltura n. 7682.1/1998 - Pratica n. 296376 in atti dal 15/10/2003 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/12/1988 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione n. 232 registrato in data 24/06/1989 - Voltura n. 614489 in atti dal 04/10/1990

Confini: a nord mapp 448 a sud mapp 6670, a est mapp 453 e 444 a ovest mapp 6674 e sud ovest 6671

Note: il mapp 6672 deriva dal frazionamento del 22/04/2025 dell'ex mapp 447

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2, sezione censuaria Bonate Sotto, foglio 9, particella 6670, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale ha 00 are 45 ca 50, reddito dominicale: € € 32,90, reddito agrario: € € 34,07

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/04/2025 Pratica n. BG0118657 in atti dal 22/04/2025 presentato il 22/04/2025 (n. 118657.1/2025) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:432 ; Foglio:9 Particella:435 ; Foglio:9 Particella:447 ; Foglio:9 Particella:5018 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:6669 ; Foglio:9 Particella:6671 ; Foglio:9 Particella:6672 ; Foglio:9 Particella:6673 ; Foglio:9 Particella:6674 ; Foglio:9 Particella:6675 ; Foglio:9 Particella:6676 ; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2012 - UU Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data 08/02/2013 - SUCC IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4253.1/2013 - Pratica n. BG0028783 in atti dal 14/02/2013 Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41423.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale NOT. OMISSIS Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 9999999 registrato in data 29/01/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1642.1/1999 - Pratica n. 208212 in atti dal 12/07/2001 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/1998 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 1998 n. 440 registrato in data 25/09/1998 - Voltura n. 7682.1/1998 - Pratica n. 296376 in atti dal 15/10/2003 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/12/1988 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione n. 232 registrato in data 24/06/1989 - Voltura n. 614489 in atti dal 04/10/1990 Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: a nord mapp 6672, a est mapp 444, a sud e ovest mapp 6669

Note: il mapp 6670 deriva dal frazionamento del 22/04/2025 dell'ex mapp 5018

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2, sezione censuaria Bonate Sotto, foglio 9, particella 6674, qualità Seminativo Arbor, classe 1, superficie catastale ha 00 are 00 ca 30, reddito dominicale: € € 01,18, reddito agrario: € € 0,21

Derivante da: - FRAZIONAMENTO del 22/04/2025 Pratica n. BG0118657 in atti dal 22/04/2025 presentato il 22/04/2025 (n. 118657.1/2025) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:432 ; Foglio:9 Particella:435 ; Foglio:9 Particella:447 ; Foglio:9 Particella:5018 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:6669 ; Foglio:9 Particella:6670 ; Foglio:9 Particella:6671 ; Foglio:9 Particella:6672 ; Foglio:9 Particella:6673 ; Foglio:9 Particella:6675 ; Foglio:9 Particella:6676 ; - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2012 - UU Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data 08/02/2013 - SUCC IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4253.1/2013 - Pratica n. BG0028783 in atti dal 14/02/2013 - Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41423.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti

dal 22/11/2004 - Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41422.2/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 - SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale NOT. OMISSIS Sede AL-MENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 9999999 registrato in data 29/01/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1642.1/1999 - Pratica n. 208212 in atti dal 12/07/2001 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/1998 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 1998 n. 440 registrato in data 25/09/1998 - Voltura n. 7682.1/1998 - Pratica n. 296376 in atti dal 15/10/2003 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/12/1988 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione n. 232 registrato in data 24/06/1989 - Voltura n. 614489 in atti dal 04/10/1990

Confini: a sud mapp 6673, a est mapp 6672, a nord mapp 6672 a ovest

Note: il mapp 6674 deriva dal frazionamento del 22/04/2025 dell'ex mapp 435

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a [REDACTED] cf: OMISSIS Proprieta' 1/2, sezione censuaria Bonate Sotto, foglio 9, particella 6676, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale ha 00 are 00 ca 80, reddito dominicale: € € 0,37, reddito agrario: € € 0,05

Derivante da: - FRAZIONAMENTO del 22/04/2025 Pratica n. BG0118657 in atti dal 22/04/2025 presentato il 22/04/2025 (n. 118657.1/2025) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:432; Foglio:9 Particella:435; Foglio:9 Particella:447; Foglio:9 Particella:5018; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:6669; Foglio:9 Particella:6670; Foglio:9 Particella:6671; Foglio:9 Particella:6672; Foglio:9 Particella:6673; Foglio:9 Particella:6674; Foglio:9 Particella:6675; - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2012 - UU Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data 08/02/2013 - SUCC IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4253.1/2013 - Pratica n. BG0028783 in atti dal 14/02/2013 - Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41423.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 - Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede DALMINE (BG) Repertorio n. 24151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41422.2/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/11/2004 - SCRITTURA PRIVATA del 22/01/1999 Pubblico ufficiale NOT. OMISSIS Sede AL-MENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 51537 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 9999999 registrato in data 29/01/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1642.1/1999 - Pratica n. 208212 in atti dal 12/07/2001 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/1998 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 1998 n. 440 registrato in data 25/09/1998 - Voltura n. 7682.1/1998 - Pratica n. 296376 in atti dal 15/10/2003 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/12/1988 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione n. 232 registrato in data 24/06/1989 - Voltura n. 614489 in atti dal 04/10/1990

Confini: a sud ovest mapp 6675, a est mapp 6674 a nord mapp 448

Note: il mapp 6676 deriva dal frazionamento del 22/04/2025 dell'ex mapp 432

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

I dati catastali relativi all'identificazione dei beni sono corrispondenti. Si precisa che: l'individuazione della particelle 6675, 6673, 6671, 6669 derivano dalla soppressione della originaria particella 432, 435, 5018 e 447, dovuta al fatto che i terreni del lotto 2 urbanisticamente sono identificati come ATR6, edificabili tramite piano attuativo, ma non risultavano conformemente perimetrati ai fini della sua corretta identificazione catastale. Si è pertanto provveduto a redigere, previa autorizzazione del Giudice, il Frazionamento Pratica n. BG0118657 del 22/04/2025 (n. 118657.1/2025) per l'individuazione delle particelle derivate 6675, 6673, 6671, 6669, derivanti dalla soppressione delle originaria particella 432, 435, 5018 e 447. Sulla particella 6669 sorgono gli edifici individuati al catasto fabbricati al foglio 5 mapp 5015, e attigui al mapp 1583.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato (200 mt), farmacia (400 mt), scuole dell'infanzia (400 mt), supermercato (400 mt)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: parco del Brembo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 400 mt, casello autostradale 5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676**

Il lotto di vendita definisce il comparto urbanistico ATR6 edificabile attraverso approvazione di piano attuativo così come definito dall'articolo 9 del Documento di Piano, oltre alla particella limitrofa 448 estranea al comparto e non edificabile. La particella 448 si presenta come bosco ceduo disposto lungo la scarpata del torrente Lesina, ed individuato dallo strumento urbanistico come ambito di salvaguardia paesistica, così come definito dall'articolo 33 del Piano delle Regole. All'interno del comparto urbanistico ATR6 è emersa la presenza di immobili non assentiti che non risultavano censiti al Catasto Fabbricati. Vi è la presenza anche di un corpo di fabbrica ad uso accessorio prefabbricato con porticato in legno non assentito.

Una piscina esterna di circa 85 mq realizzata entro terra con getto in opera e rivestimento in ceramica, non conforme come forma rispetto all'autorizzata.

Un locale tecnico interrato, a servizio della piscina, realizzato con struttura in cemento armato a vista non assentito ed area esterna ad uso giardino.

I depositi/tettoie realizzate, ma non autorizzate, sono con struttura mista in legno e ferro di precaria realizzazione con pavimentazione in battuto di cemento. La superficie attribuita al comparto ATR6 è pari a mq. 6.679 con un indice di edificabilità zonale pari a 1,0 mc/mq ed un indice di attribuzione volumetrica pari a 0,5 mc/mq. Si segnala l'impossibilità di attuazione del comparto urbanistico ATR6 senza la contestuale o preliminare realizzazione della variante stradale prevista di accesso alla zona est e della soluzione dei problemi rilevati sul collettore fognario ad est del torrente Lesina.

Superficie complessiva di circa mq **10.305,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno franco

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee prato arborato

Colture arboree bosco ceduo

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Trattasi di terreni
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Trattasi di terreni
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 906

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Formazione recinzione

Oggetto: Opere esterne: formazione recinzione

Presentazione in data 19/01/2005 al n. di prot. 448

NOTE: Data inizio lavori il 14.03.2005 protocollata il 11-03-2005 Prot. n. 2117

Numero pratica: 1146

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: formazione piscina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/02/2007 al n. di prot. 1173

NOTE: data ultimazione lavori 29-11-2007 Prot. N. 812 del 25-01-2008

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676.
residenziale sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via San Francesco d'Assisi 15**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di tre depositi/tettoie non autorizzate sul Mappale 6672, che ha una destinazione urbanistica residenziale, ma attuabile tramite Piano attuativo. Nella fattispecie i 3 manufatti non si ritengono valevoli di possibile pratica di sanatoria vista la loro natura precaria e posticcia.

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da aggiornare: tre depositi/tettoie realizzate in struttura in legno e ferro in condizioni precarie e pavimentazione in battuto di cemento pavimentazione .

Oneri di regolarizzazione	
demolizione, oneri accessori e sanzioni amministrative	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Note: Non vengono quantificati i costi necessari per sanare le irregolarità perché considerati antieconomici ai fini della valutazione, prevedendo invece la demolizione delle costruzioni accessorie inserite nel comparto ATR6.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Prefabbricato non autorizzato sul Mappale 6672, che ha una destinazione urbanistica residenziale, ma attuabile tramite Piano attuativo. Nella fattispecie il manufatto non si ritiene valevole di possibile pratica di sanatoria vista la natura esigua rispetto alla redazione di un necessario piano attuativo

Regolarizzabili mediante: demolizione/rimozione

Descrizione delle opere da aggiornare: Corpo di fabbrica ad uso accessorio costituito da prefabbricato con porticato in legno antistante l'ingresso.

Oneri di regolarizzazione	
demolizione, oneri accessori e sanzioni amministrative	€ 8.000,00
Totale oneri: € 8.000,00	

Note: Non vengono quantificati i costi necessari per sanare le irregolarità perché considerati antieconomici ai fini della valutazione, prevedendo invece la demolizione delle costruzioni accessorie inserite nel comparto ATR6.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Locale tecnico interrato.

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino stato autorizzato

Descrizione delle opere da aggiornare: Locale tecnico della piscina, interrato, realizzato con struttura in cemento armato a vista, non autorizzato. Essendo il terreno con destinazione ambito di trasformazione ATR 6, è assentita

solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili presenti, per cui si deve procedere con il ripristino dello stato dei fatti autorizzato.

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche, oneri accessori e sanzioni amministrative	€ 8.000,00
Totale oneri: € 8.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piscina con forma diversa.

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino autorizzato

Descrizione delle opere da aggiornare: La piscina, autorizzata con pratica n.1146 del 2007, risulta di conformazione diversa rispetto all'autorizzata, con la formazione di un semicerchio in testata. Essendo il terreno con destinazione ambito di trasformazione ATR 6, è assentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili presenti, per cui si deve procedere con il ripristino dello stato dei fatti autorizzato.

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche, ripristino, oneri accessori e sanzioni amministrative	€ 8.000,00
Totale oneri: € 8.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Trattasi di terreni. Allo stato dei fatti non risulta autorizzazione edilizia sugli immobili depositi/tettoie e prefabbricati presenti in sito. La piscina come conformazione planimetrica e il locale tecnico asservito non sono conformi alle autorizzazioni edilizie. Essendo il terreno con destinazione ambito di trasformazione ATR 6, è assentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili presenti, per cui si deve procedere con il ripristino dello stato dei fatti autorizzato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676.

residenziale sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via San Francesco d'Assisi 15

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 47 del 29/11/2021
Ambito:	Ambiti di Trasformazione Residenziale ATR / Ambiti di salvaguardia paesistica
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 9 del Documento di Piano: Prescrizioni per Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR6): - Superficie complessiva: mq. 6.679 / Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa mq. 5.000 / Indice di edificabilità zonale: 1,0 mc/mq / Indice di attribuzione volumetrica: 0,5 mc/mq / H: 9,00 metri / Destinazione d'uso prevalente: residenziale / Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato) / Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva / Area filtrante: 30 % superficie comparto attuativo; Parcheggi privati: 2 posti auto per ogni unità immobiliare. Finalità urbanistica dell'ambito: realizzare la variante stradale al servizio del territorio comunale ad est del torrente Lesina; Completare il tessuto urbano residenziale. Eventuali problematiche da risolvere: la strada di penetrazione alla zona est del paese e l'infrastrutturazione interna; Non è possibile consentire l'attuazione dell'ATR senza la contestuale o preliminare realizzazione della variante stradale prevista di accesso alla zona est e della soluzione dei problemi rilevati sul collettore fognario ad est del Lesina. Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica. In quanto l'ATR ricade nella disciplina dell'art 65 delle NTA del PTCP, tutti gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo il consumo di suolo e ad un corretto inserimento paesistico ed ambientale delle opere previste.

ART 8 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE

1 Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ad eccezione: - di interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria, straordinaria al restauro conservativo degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT; - del completamento senza possibilità di proroga, dei titoli abilitativi edilizi in essere; - della realizzazione di interventi pubblici finalizzati all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi; Articolo 33 del Piano delle Regole: Ambiti di salvaguardia paesistica: - Il Piano delle Regole individua le zone di parti-colore rilevanza ambientale nelle quali vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti. In tali zone non sono ammesse costruzioni di alcun genere ad eccezione di quanto ammesso ai paragrafi successivi. Nella zona è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, l'apertura di nuove strade, se non comprese in un progetto di viabilità agrosilvopastorale di interesse pubblico, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti. È ammessa la formazione di percorsi ciclopdonali, nuovi impianti arborei, la rotazione e il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con le reti tecnologiche ovvero con limitati collegamenti di strade di tipo podereale quando siano indispensabili per accedere ai fondi e agli edifici. In tali zone potranno essere ammessi interventi che prevedano trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio solo se finalizzate alle attività necessarie per la conduzione agricola, agrituristica e agrosilvo-pastorale per la manutenzione dei caratteri e delle presenze ambientali e paesistiche e la prevenzione del degrado delle componenti del territorio. Articolo 39 del Piano delle Regole: Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti. La tavola dei vincoli riporta l'indicazione delle fasce di prima approssimazione (Dpa) all'interno delle quali sarà necessario ottenere il parere favorevole all'edificazione da parte dell'ente gestore della linea elettrica. Articolo 8 Piano dei Servizi Ambiti di verde periurbano: 1. Queste aree costituiscono, nel loro insieme, il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato. 2. In queste aree è ammessa l'attività agricola purché questa non comporti l'edificazione di manufatti anche di servizio all'attività stessa. 3. Sugli edifici esistenti all'interno di questi ambiti urbanistici sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ad eccezione di quanto eventualmente previsto dalle norme di attuazione del Piano delle Regole. 4. Non è ammessa nuova edificazione 5. In caso di aree pertinenti ad edifici residenziali, sono ammesse attrezzature tipiche dei giardini, quali vialetti, gazebo, piscine ecc. 6. È ammessa la realizzazione di nuova viabilità rurale o al servizio di edifici già esistenti, quando indispensabile o non realizzabile su altre zone urbanistiche, purché realizzata nel rispetto dell'ambiente circostante e con interventi di mitigazione dell'impatto eventuale. Art. 6.7 Aree per nuova viabilità e/o per ampliamento dell'esistente (porzione mapp. 447 e BBB) : Queste aree sono destinate alla realizzazione di nuove strade o all'ampliamento della viabilità esistente. In tali aree è vietata qualsiasi nuova edificazione nonché qualsiasi intervento edilizio, anche di manutenzione ordinaria, sui manufatti eventualmente esistenti. Articolo 3 del Piano dei Servizi: Perequazione - La perequazione diffusa è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi ed alla viabilità individuate dagli elaborati di Piano ma non ricomprese all'interno degli ambiti di trasformazione una capacità volumetrica teorica (espressa in mc.) determinata applicando l'indice di 0,4 mc/mq. La capacità teorica di cui al presente comma si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono gratuitamente cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I privati proprietari, detentori dei diritti-

	ti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti di trasformazione urbanistica (Zone ATR) concorrendo così a colmare la differenza tra indice IZ ed indice IAV come definiti dai criteri di attuazione del Documento di Piano. E' altresì possibile che tali diritti volumetrici possano essere in alternativa utilizzati per incrementare l'indice edificatorio di lotti interni alle zone B e C definite dal Piano delle regole a condizione che tale incremento non ecceda il 10% della volumetria ammessa dalle norme sul lotto. Quest'ultima possibilità preclude l'assegnazione al lotto di altri incentivi previsti dal PGT e non è applicabile ai lotti che hanno già usufruito di tali incentivi almeno una volta. La perequazione di comparto è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ed alla viabilità comprese all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica una capacità volumetrica teorica uguale a quella attribuita a tutte le altre aree interne all'ambito di trasformazione indipendentemente dalla loro prevista destinazione d'uso come definita dal Documento di Piano. Qualora, per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non individuate dal Piano dei Servizi ma definite da progetti preliminari, definitivi od esecutivi redatti successivamente all'adozione del PGT, si proceda alla cessione all'Amministrazione Comunale di aree di proprietà privata, anche a queste aree si applica l'indice di attribuzione volumetrica pari a 0,4 mc/mq. I relativi diritti edificatori saranno attribuiti alle singole aree in sede di approvazione del progetto preliminare da parte dell'organo competente. Nel caso in cui tali aree fossero comunque previste edificabili dal Piano delle Regole, (ad esempio ambiti di completamento), la volumetria prevista dal piano potrà essere confermata e la nuova volumetria di perequazione (a seguito della cessione gratuita delle aree stesse) sarà da considerarsi aggiuntiva. Per le cessioni di piccole porzioni di aree, come ad esempio quelle relative agli allargamenti di strade o per nuovi marciapiedi e piste ciclabili, da effettuarsi all'interno del tessuto urbano consolidato o interessanti porzioni di terreno strettamente pertinenti ad edifici privati, l'attribuzione volumetrica potrà anche essere superiore al valore limite di 0,4 mc./mq. e dovrà essere concordata tra Amministrazione Comunale e proprietario dell'area all'atto della cessione della stessa, al fine di compensare in modo adeguato l'eventuale maggiore pregiudizio arrecato alla proprietà.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Aree sottoposte a vincolo di elettrodotto. Servitù di elettrodotto costituita con atto redatto dal Notaio Pier Luigi Fausti repertorio numero 17231/1511 del 22-12-1992, trascritta in data 11-01-1993 ai numeri 960/823.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	definiti ATR6
Rapporto di copertura:	definiti ATR6
Altezza massima ammessa:	definiti ATR6
Volume massimo ammesso:	definiti ATR6

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

Note: Sono presenti dei manufatti prefabbricati e/o leggere, non autorizzate, nella fattispecie le strutture non si ritengono valide di possibile pratica di sanatoria vista la natura esigua rispetto alla redazione di un necessario piano attuativo come previsto dalla destinazione urbanistica. Trattandosi di strutture posticce da demolire si ritiene la conformità urbanistica dei terreni una volta ripristinato lo stato di fatto.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676.
residenziale sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via San Francesco d'Assisi 15

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

Note: L'individuazione della particelle 6676, 6674, 6672, 6670 derivano dalla soppressione della originaria particella 447, 5018, 432, 435, dovuta al fatto che i terreni del lotto 2 urbanisticamente sono identificati come ATR6, edificabili tramite piano attuativo, ma non risultavano conformemente perimetrati ai fini della sua corretta identificazione catastale. Si è pertanto provveduto a redigere, in quanto è emersa anche la presenza di immobili non autorizzati e non censiti al Catasto Fabbricati, previa autorizzazione del Giudice, il Frazionamento Pratica n.

BG0118657 del 22/04/2025 per l'individuazione delle particelle 6676, 6674, 6672, 6670 derivate dalla soppressione delle originaria particella 447, 5018, 432, 435.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/11/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Alla società "OMISSIS" Quanto in oggetto era pervenuto in forza di compravendita per scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. OMISSIS, Notaio in Almenno San Salvatore (BG), in data 22 gennaio 1999 rep. n. 51.537 e trascritta, a Bergamo, in data 27 gennaio 1999 ai n.ri 3.022/2.354, con la quale la società predetta acquistava le porzioni immobiliari meglio sopra descritte dai signori OMISSIS nata in [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS, OMISSIS nato in [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS e OMISSIS nata in [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS, per quota 1/1 di piena proprietà.

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

Note: Ai signori OMISSIS e OMISSIS Quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito dott.ssa OMISSIS, Notaio in Dalmine (BG), in data 15 novembre 2004 rep. n. 24.151 e trascritto, a Bergamo, in data 18 novembre 2004 ai n.ri 62.544/41.423, con il quale i predetti acquistavano, in regime di separazione dei beni, le porzioni immobiliari meglio sopra descritte dalla società "OMISSIS" con sede in Carvico (BG), codice fiscale n. OMISSIS, per quota 1/2 di piena proprietà ciascuno. OMISSIS è deceduto il [REDACTED] OMISSIS è attuale proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La denuncia di successione testamentaria di OMISSIS risulta registrata in data 08-02-2013 a Ponte San Pietro al numero 79 volume 9990, ma non risulta ancora trascritta. Alla successione testamentaria ha fatto seguito l'atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie e accettazione espressa di eredità redatto dal Notaio OMISSIS in data 05-03-2013 repertorio 32452/3078 trascritto in data 28-03-2013 ai numeri 12697/8975 (rinuncia ad azione di riduzione) e 12698/8976 (accettazione espressa di eredità).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/03/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione espressa di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS ha ricevuto le porzioni immobiliari meglio sopra descritte in forza di: successione apertasi in data 13 febbraio 2012, registrata presso l'Ufficio del Registro di Ponte San Pietro (BG) 08/02/2013 al n. 79 Vol. 9990 (non risulta trascritta), regolata da testamento olografo pubblicato dalla dott.ssa OMISSIS, Notaio in Dalmine (BG), in data 22/01/2013 rep. n. 32.406. Alla successione testamentaria ha fatto seguito rinuncia ad azione di riduzione a disposizioni testamentarie da parte dei signori OMISSIS e OMISSIS, trascritto, a Bergamo, in data 28/03/2013 ai n.ri 12.697/8.975, in forza di atto a rogito dott.ssa OMISSIS, Notaio in Dalmine (BG), in data 5/03/2013 rep. n. 32.452 e accettazione espressa di eredità trascritta, a Bergamo, in data 28/03/2013 ai n.ri 12.698/8.976, dal signor OMISSIS nato a Seriate (BG) il 29 giugno 1940 e deceduto il [REDACTED] cf:OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? ALTRO: Si evidenzia che nella certificazione notarile sostitutiva non viene riportato il titolo di provenienza del debitore OMISSIS, esecutato per la quota di proprietà indivisa di 1/2, con particolare riferimento: alla denuncia di successione testamentaria di OMISSIS registrata a Ponte San Pietro al numero 79 volume 9990, non ancora trascritta, ma con certifi-

cato versamento dell'imposta riportato nella comunicazione pervenuta in data 31-07-2024 dall'Agenzia delle Entrate; all'atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie e accettazione espressa di eredità redatta dal Notaio OMISSIS in data 05-03-2013 repertorio 32452/3078 trascritte in data 28-03-2013 ai numeri 12697/8975 e 12698/8976.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 15/11/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 18/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 826.000,00; Importo capitale: € 413.000,00; Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio OMISSIS del 15/11/2004 rep 24152/990 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 18/11/2004 al num. gen 62545 e al num. Part. 17140 a favore di Banca Carige SPA- Cassa di Risparmio di Genova e con sede in Genova cf 03285880104, domicilio ipotecario eletto in Genova via Cassa di Risparmio 15, per capitale di € 413.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di € 826.000,00, durata contrattuale di 13 anni, a carico di OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU a foglio 5 part. 1583 sub 2, foglio 5 part. 5015 sub 1, foglio 5 part. 5015 sub 2, siti nel comune di Bonate Sotto (BG) oggetto della procedura, ed a carico di OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCT al foglio 9 Part. 432,434,435,447, 448, 5018 siti nel comune di Bonate Sotto, oggetto della procedura, ed a carico di di OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU al foglio 5 part. 1583 sub 1, sub 701, sub 702.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di elettrodotto; A rogito di OMISSIS in data 22/12/1992 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/1993 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 22/08/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/03/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.852; Importo capitale: € 51.000; Note: Ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 5 marzo 2014 ai n.ri 8.276/1.186 a favore dello "OMISSIS" con sede in Osio Sotto, Via XXV Aprile n. 20, codice fiscale n. 01837500162, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 22 agosto 2013 rep. n. 4.347, somma iscritta Euro 80.852,00 somma capitale Euro 51.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di OMISSIS in data 29/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 04/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676
residenziale sito in , via San Francesco d'Assisi 15

Secondo la pubblicazione 'Usi civici in Lombardia', pubblicato da Regione Lombardia nel 1997, il comune di Bonate Sotto risulta "istruttoria chiusa senza demanio civico" ; pertanto si presume l'insussistenza degli usi civici.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna, trattandosi di terreni.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna, trattandosi di terreni.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Aree sottoposte a vincolo di elettrodotto. Servitù di elettrodotto costituita con atto redatto dal Notaio OMISSIS repertorio numero 17231/1511 del 22-12-1992, trascritta in data 11-01-1993 ai numeri 960/823.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si precisa che le superfici considerate, derivano dalle aree indicate nelle visure catastali prodotte.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo (mapp 448 bosco ceduo)	sup lorda di pavimento	535,00	1,00	535,00
Terreno a destinazione ATR (mapp. 6672)	sup lorda di pavimento	4.770,00	1,00	4.770,00
Terreno a destinazione ATR (mapp 448)	sup lorda di pavimento	165,00	1,00	165,00
Terreno agricolo (mapp 6674 semin-arbor)	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
Terreno a destinazione ATR (mapp 6670)	sup lorda di pavimento	4.550,00	1,00	4.550,00
Terreno agricolo (mapp 6676 bosco ceduo)	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
Terreno agricolo (mapp. 6672 semin-arbor)	sup lorda di pavimento	175,00	1,00	175,00
		10.305,00		10.305,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Sotto l'aspetto di razionalità, commerciabilità e della destinazione urbanistica come ambito di trasformazione attraverso piano attuativo, i terreni si raggruppano in un lotto unico e non si ritengono ulteriormente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima. Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima. Per la valutazione dei terreni in oggetto, vista la loro natura, la loro localizzazione ed il loro orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, con valori medi tratti dal listino "VALORI AGRICOLI MEDII DELLA PROVINCIA - Annualità 2024" (ultima annualità ad oggi disponibile, nota del C.T.U.) e da OVA osservatorio dei valori agricoli provincia di Bergamo, e corretti mediante l'utilizzo di coefficienti parametrici, ove necessario, per tener conto anche delle caratteristiche peculiari degli stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona

Valori agricoli medi terreni anno 2025 provincia di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

**Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676. residenziale
Bonate Sotto (BG), via San Francesco D'Assisi 7-15 / via Sant'Alessandro**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 615.398,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo (mapp 448 bosco ceduo)	535,00	€ 2,15	€ 1.150,25
Terreno a destinazione ATR (mapp. 6672)	4.770,00	€ 64,53	€ 307.808,10

Terreno a destinazione ATR (mapp 448)	165,00	€ 64,53	€ 10.647,45
Terreno agricolo (mapp 6674 semin- arbor)	30,00	€ 9,80	€ 294,00
Terreno a destinazione ATR (mapp 6670)	4.550,00	€ 64,53	€ 293.611,50
Terreno agricolo (mapp 6676 bosco ceduo)	80,00	€ 2,15	€ 172,00
Terreno agricolo (mapp. 6672 semin - arbor)	175,00	€ 9,80	€ 1.715,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 615.398,30
Valore Finale			€ 615.398,30
Valore corpo			€ 615.398,30
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 615.398,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 615.398,30

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni Foglio 9 particelle 448, 6670, 6672, 6674, 6676	residenziale	10.305,00	€ 615.398,30	€ 615.398,30

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 123.079,66

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 29.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 463.318,64

Valore diritto e quota € 463.318,64

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **463.318,64**

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetti eseguiti, sono proprietari del bene in oggetto in qualità di persona fisica, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

All.1 - Documentazione fotografica

All.2 - Documentazione catastale e visure

All.3 - Planimetrie

All.4 - Autorizzazioni Edilizie

All.5 - Documentazioni varie

07-05-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Marco Scola