
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 487/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Beni in Pontirolo Nuovo (BG)

Località/Frazione

Via Isonzo n. 18

INDICE**Lotto: 001 - compendio industriale**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
Corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori	5
Corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori	6
Corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina	10
3. PRATICHE EDILIZIE.....	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	17
Corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori	17
Corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	18
Corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori	18
Corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
Corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori	22
Corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina	23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	23
Corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori	24
Corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina	24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	24
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
Corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori	27
Corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	28
Corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori	28
Corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	30
11. STATO DI POSSESSO.....	30
Corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori	30

Corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina	31
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	32
Criterio di stima	32
Fonti d'informazione	32
Valutazione corpi.....	32
Adegamenti e correzioni della stima.....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2006 alle 11.10
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima:

Data nomina: 12-12-2025

Data giuramento: 20-12-2025

Data sopralluogo: 23-01-2026

Cronologia operazioni peritali: - 20-12-2025: accettazione incarico e giuramento - 09-01-2026: richiesta planimetrie catastali - 10-01-2026: richiesta accesso agli atti ufficio tecnico - 17-01-2026: deposito istanza accesso atti SUE - 22-01-2026: accesso conservatoria visione titoli - 23-01-2026: accesso congiunto - 27-01-2026: accesso agli atti presso UT Pontirolo Nuovo - 28-01-2026: accesso agli atti presso UT Pontirolo Nuovo - 31-01-2026: secondo sopralluogo - 16-02-2026: depositata istanza di proroga - 16-03-2026: richiesta visura storica catastale part. 5731 - 18-03-2026: visure conservatoria - 18-03-2026: visure storiche catasto fabbricati - 25-03-2026: accesso UT Pontirolo Nuovo - 17-04-2026: visure storiche catasto terreni: mapp.li 994,996,5843,5731 - 02/03-2026: verifica conformità catastale ed edilizia - 02/03-2026: indagini conoscitive prezzi di mercato - 03/04-2026: redazione elaborato peritale La sottoscritta ritiene di aver adempiuto all'incarico e avendo terminato le proprie valutazioni procede con il deposito della relazione tecnica

Beni in Pontirolo Nuovo (BG)
Via Isonzo n. 18

Lotto: 001 - compendio industriale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18

Note: Compendio industriale sito in via Isonzo n.18 formato da: - palazzina di rappresentanza (con uffici, abitazione del custode e locali di servizio al capannone) e capannone - locali accessori di servizio in costruzione separata

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS SRL - foglio 9, particella 994, subalterno 703, indirizzo Via Isonzo n 18, piano S1,T,1,2, comune Pontirolo Nuovo, categoria D/7, rendita € 8048

Derivante da: variazione nel classamento del 28/03/2003...

Confini: da nord verso est - part. 996 sub. 701, strada consorziale, via Isonzo, part. 7554, part. 3803 e part. 994 sub. 704,

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS SRL - foglio 9, particella 994, subalterno 704, indirizzo Via Isonzo n 18, piano T, comune Pontirolo Nuovo, categoria D/7, rendita € 8388,80

Derivante da: variazione nel classamento del 31/07/2012...

Confini: da nord verso est - part. 996 sub. 701, part. 994 sub. 703, part. 3803 e part. 3805, part. 904 sub. 702

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS SRL - foglio 9, particella 996, subalterno 701, indirizzo Via Isonzo n 18, piano T, comune Pontirolo Nuovo, categoria C/2, rendita € 97,61

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord verso est - strada consorziale, part. 994 sub. 703, part. 994 sub. 704

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

Le risultanze catastali accertate, evidenziano come l'identificazione catastale risponda ai dati citati nell'atto di pignoramento.

Note generali: La cabina Enel adiacente l'ingresso ed identificata catastalmente con la part. 5731, pur essendo parte del compendio, non risulta pignorata e non risulta di proprietà di OMISSIS, bensì risulterebbe attualmente intestata a OMISSIS srl. Per regolarizzare la situazione sarebbe auspicabile acquisizione attraverso atto notarile di compravendita della stessa.

Identificativo corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18

Note: Compendio industriale sito in via Isonzo n.18 formato da: - secondo capannone con pensilina - cabina elettrica

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
 Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS SRL - , foglio 9, particella 994, subalterno 702, indirizzo Via Isonzo n 18, piano T,1, comune Pontirolo Nuovo, categoria D/7, rendita € 4555,15

Derivante da: variazione nel classamento del 13/11/2001...

Confini: da nord verso est - part. 5311, part. 5309, part. 5843, part. 7365, part. 7357 e part. 7360, part. 3805, sub. 704.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS SRL - , foglio 9, particella 5843, indirizzo Via Isonzo n 18, piano T, comune Pontirolo Nuovo, categoria D/1, rendita € 103,29

Derivante da: variazione nel classamento del 18/11/2015...

Confini: da nord verso est - part. 5309, part. 7365, part. 904 sub. 702

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

Le risultanze catastali accertate, evidenziano come l'identificazione catastale risponda ai dati citati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

trattasi di compendio industriale sito in via Isonzo n. 18 nel Comune di Pontirolo Nuovo.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi in zona limitrofa.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Milano.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus circa 600 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al corpo 1 - Palazzina rappresentanza primo capannone, locali accessori

Trattasi di compendio industriale nel comune di Pontirolo Nuovo sito in via Isonzo al civico n. 18. La proprietà è recintata e è accessibile dalla via Isonzo attraverso accesso carrale e pedonale. Attraversando l'ingresso si accede all'ampio cortile. Adiacente l'ingresso principale si trova una pensilina per il parcheggio di motoveicoli e biciclette. La cabina enel adiacente l'ingresso ed identificata catastalmente con la part. 5731, pur essendo parte del compendio, non risulta pignorata e non risulta di proprietà di OMISSIS, bensì risulterebbe attualmente intestata a OMISSIS srl. Il compendio nel suo complesso è composto da una palazzina di rappresentanza addossata al primo grande capannone, una pensilina/passaggio coperto di rac-

cordo con un secondo capannone sul fondo del lotto (meglio descritto successivamente), dei locali di servizio sul lato nord del lotto e di ulteriore cabina elettrica, nei pressi del secondo capannone.

Nello specifico sono presenti: l'edificio di rappresentanza su tre piani fuori terra e un interrato, occupato principalmente dagli uffici, dalla casa del custode ma anche in una porzione del piano terra dal magazzino, bagni e spogliatoi di servizio al capannone adiacente e comunicante. Dall'ampio ingresso della zona uffici, dotato di porte a vetro scorrevoli, si accede ad alcuni locali laterali destinati ad uffici, archivio, locali di servizio e bagni ed al vano scala dotato di ascensore. I muri divisorii interni della palazzina sono realizzati parte in tavolati intonacati e tinteggiati e parte in pareti "mobili" da ufficio. I pavimenti in piastrelle ceramiche, i serramenti esterni sono in alluminio con soglie in pietra naturale. Al piano interrato si trovano un archivio e la centrale termica dove è collocata la caldaia a basamento. Ai piani primo e secondo vi sono uffici, locali archivio oltre ai bagni. I vari locali della palazzina destinati ad ufficio sono scaldati attraverso ventilconvettori, nei bagni sono presenti i caloriferi in ghisa e scaldabagno elettrico istantaneo. L'impianto di illuminazione della palazzina uffici presenta corpi illuminanti tipo neon e faretti.

La zona a nord della palazzina ospita al piano terra lo spogliatoio, i bagni, un locale magazzino ed altro piccolo locale con uscita di emergenza. I locali di questa parte della palazzina sono riscaldati da caloriferi in ghisa.

Da accesso laterale salendo le scale si raggiunge la "casa del custode". Al piano primo si trovano il soggiorno, la cucina, piccolo antibagno ed il bagno, al piano secondo sono presenti due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio. L'abitazione è quasi completamente finita se non per qualche opera da terminare.

Presenta le seguenti finiture:

- serramenti interni assenti, serramenti esterni in alluminio, manca un serramento nel vano scala;
- i muri sono intonacati e tinteggiati (alcune aree da tinteggiare); il muro divisorio tra cucina e soggiorno è stato parzialmente demolito;
- pavimenti sono in gres ceramico, i rivestimenti ed il pavimento del bagno in piastrelle ceramiche;
- il bagno è dotato di sanitari e doccia;
- l'impianto elettrico è sottotraccia;
- sono presenti caloriferi in ghisa e caldaia murale in cucina; è presente impianto di aria condizionata, al piano primo realizzato parzialmente fuoritraccia.

Addossato alla palazzina di rappresentanza e direttamente accessibile anche dal piano terra della palazzina stessa, il primo grande capannone formato da due campate minori laterali con altezze inferiori (circa m 3,70 sottotrave) ed una campata maggiore centrale con altezza maggiore (circa m. 4,50 sottotrave). Presenta pilastri in c.a., murature di tamponamento in forati, copertura a capriata in prefabbricati in c.a., manto in eternit. Pavimentazione in battuto di cemento. Sono presenti generatori di aria calda e sistema di raffrescamento cold-air. I corpi illuminanti sono del tipo a neon e a sospensione. Sono presenti varie aperture laterali carrali e pedonali. Sono presenti due carroponte nelle campate laterali. All'interno del capannone sono presenti delle salette realizzate con pannelli mobili, due dotate di impianto di aria condizionata. Il capannone e la palazzina di rappresentanza sono stati realizzati in varie fasi a partire dalla concessione edilizia originaria del 1971, fino alle ultime modifiche apportate nel 2000/2002. Sul fondo del capannone sono presenti vari locali di servizio allo stesso capannone: servizi igienici e spogliatoi, magazzino, ufficio. Alcuni accessibili dall'interno e i due adiacenti all'uscita accessibili dall'esterno: saletta ad uso ufficio ed infermeria. Un bagno, un locale ufficio e due salette risultavano chiuse a chiave al momento del sopralluogo ma la sottoscritta poteva in qualche caso visionare gli ambienti dalle finestre. I locali sopracitati sono in muratura, con copertura piana e riparati da pensilina sovrastante, presentano pavimento in piastrelle e serramenti esterni in alluminio. Hanno tutti altezza di circa m. 2,70.

La parte sud del cortile è adibita a passaggio e parcheggio, mentre nella parte nord sono presenti numerosi materiali e attrezzature. All'esterno del capannone, sul lato nord della proprietà, ci sono dei locali accessori adibiti principalmente a locali deposito. Sono realizzati in muratura con blocchi di cemento principalmente intonacati con copertura a falda con struttura portante in legno e manto in eternit, pavimentazione in battuto di cemento e serramenti in ferro e vetro (alcuni con telaio in legno e rete metallica), impianto di illuminazione fuori traccia tipo neon. I locali di servizio sopracitati, tutti tranne uno, risultano essere stati oggetto di concessione edilizia in sanatoria dove si riporta che sono stati realizzati entro l'anno 1982. A lato del portichetto è presente una cisterna "oli esausti" con vasca di contenimento, di fronte due tettoie addossate al capannone con struttura portante metallica poggiante a terra, manto in lamiera e a copertura di macchinari e di un container. Adiacente c'è la "zona deposito sfridi" delimitata da muri in c.a.

Superficie complessiva di circa mq **6.872,20**

E' posto al piano: palazzina rappresentanza: S1 - T - 1 - 2 - capannone: T - locali servizio: T

L'edificio è stato costruito nel: Palazzina di rappresentanza e capannone: 1971 - 1980 - 1991 - 1992 - 2000,

locali accessori esterni: ante 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: Palazzina: 2000/2002

ha un'altezza utile interna di circa m. Palazzina: P.int circa m 2,50 - PT, P1, P2 circa m 2,70 - Capannone sottotrave circa 3,70/4,50

L'intero fabbricato è composto da n. Palazzina: 4 - capannone e locali accessori di servizio: 1 piani complessivi di cui fuori terra n. Palazzina: 3 - capannone e locali accessori di servizio: 1 e di cui interrati n. Palazzina: 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili si presentano nel complesso in condizioni buone. Sarebbe necessario intervento di manutenzione e pulizia in particolare all'esterno del capannone e smaltimento materiali. I locali accessori di servizio esterni necessiterebbero di vari interventi di manutenzione. I manti in cemento-amianto dovrebbero essere oggetto di programma di monitoraggio delle condizioni ed eventuale rimozione e sostituzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1971/2002
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	varie tipologie - rif. descrizione
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1971/2002
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Impianto di condizionamento presente nella "casa del custode" nelle salette del capannone. Rif. descrizione
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Esiste impianto ascensore nella palazzina uffici
<i>Esistenza carri ponte</i>	SI
<i>Note Carri ponte</i>	Sono presenti carriponte all'interno del capannone







Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo 2 - Secondo capannone con pensilina

Trattasi di compendio industriale nel comune di Pontirolo Nuovo sito in via Isonzo al civico n. 18. La proprietà è recintata e è accessibile dalla via Isonzo attraverso accesso carrale e pedonale. Il compendio nel suo complesso è composto da una palazzina di rappresentanza addossata al primo grande capannone, meglio descritti in precedenza, una pensilina di raccordo con un secondo capannone sul fondo del lotto, dei locali di servizio sul lato nord del lotto (meglio descritti in precedenza) e due cabine elettriche, una visibile dall'ingresso e vicina al primo capannone e la seconda a lato del capannone sul fondo della proprietà. Nello specifico il secondo capannone risulta collegato al primo grande capannone da una pensilina con struttura metallica e copertura in lastre di policarbonato. Il capannone ha altezza di circa m 5,00 sotto trave, altezza ingressi carrali di circa m 4,60. Presenta pilastri e travi prefabbricate in c.a, murature di tamponamento in forati, copertura a capriata in tegoli prefabbricati, manto in fibrocemento, sono presenti lucernari. Pavimentazione in battuto di cemento. Sono presenti generatori di aria calda. I corpi illuminanti sono del tipo a neon e a sospensione. Sono presenti varie aperture laterali carrali e pedonali. Presenza di carroponte. All'interno del capannone ci sono delle salette realizzate con pannelli mobili, ove c'è impianto di aria condizionata. Il capannone è stato realizzato con autorizzazione edilizia del 1998. Sul lato nord del capannone è presente un corpo di due piani che ospita i locali di servizio e gli uffici. I locali di servizio sono accessibili direttamente dal capannone e gli uffici presentano accesso dall'interno o attraverso una scaletta in ferro o attraverso un passaggio che collega al vano scala passando da uno dei locali adiacenti ma c'è un ingresso anche dall'esterno. Presentano pavimento in piastrelle e serramenti esterni in alluminio. Hanno tutti altezza di circa m. 2,70. Negli uffici sono presenti ventil-convettori e nel vano scala e nei bagni ci sono termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico è prevalentemente sotto traccia e presenta corpi illuminanti prevalentemente di tipo a neon. Al piano terra sono presenti delle scrostature dei muri e manca qualche piastrella del rivestimento dei bagni. Esternamente, addossati alla parete nord vi sono dei locali provvisori. E' presente un portichetto provvisorio sul fondo del lotto. Nella parte nord del cortile si trova la cabina elettrica realizzata con struttura prefabbricata. Depositata a terra, adiacenti la cabina elettrica ci sono alcune lastre di eternit.

Superficie complessiva di circa mq **2.833,20**

E' posto al piano: capannone: T (locali di servizio e uffici interni al capannone: T,1)

L'edificio è stato costruito nel: Capannone con uffici: 1998, cabina elettrica: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. Capannone: circa 5,00 sotto trave - locali di servizio e uffici: circa m 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili si presentano nel complesso in condizioni buone. Sarebbe necessario intervento di manutenzione e pulizia in particolare all'esterno del capannone. Sarà necessario procedere a rimozione materiali pericolosi e eventuale bonifica del sito, qualora ritenuto necessario e/o in concomitanza con la rimozione della copertura in eternit del primo capannone.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<i>Note</i>	da collaudare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	rif. descrizione
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<i>Note</i>	da collaudare
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Impianto di condizionamento presente nelle salette del capannone. Rif. descrizione. Da collaudare
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	SI
<i>Note Carri ponte</i>	E' presente carro ponte all'interno del capannone







3. PRATICHE EDILIZIE

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),
Numero pratica: LC 717/71

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: costruzione capannone con annessi vani servizi vari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 04/05/1971 al n. di prot. 460

Abitabilità/agibilità in data 20/03/1972 al n. di prot. 717/72

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),
Numero pratica: CE 1211/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento capannone esistente e variante del 06/05/1980

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 28/02/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 545

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1981 al n. di prot. 1211-1250

NOTE: concessione edilizia 1211/545 volturata a nome di OMISSIS e OMISSIS con data 27/11/1980

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),
Numero pratica: CE 1250/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento capannone (II richiesta)

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 02/10/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 21/11/1980 al n. di prot. 2384

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1981 al n. di prot. 1211-1250

NOTE: volturata a nome di OMISSIS e OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: CE 1732/91

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche ad esistente capannone industriale

Presentazione in data 04/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 11/10/1991 al n. di prot. 3281

NOTE: La sottoscritta non rileva presenza di fine lavori nè di agibilità/domanda di agibilità (presumibilmente non ritenuta necessaria trattandosi di modifiche a capannone esistente)

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: CE 1804/92

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento unità produttiva esistente per formazione magazzino spedizioni e stoccaggio merci, formazione portico per deposito attrezzature e formazione locale per apparecchiature di controllo e local

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 07/09/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 03/09/1993 al n. di prot. 5223

Abitabilità/agibilità in data 22/10/1998 al n. di prot. 7685

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: PE per opere minori 46/94

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: opere minori

Per lavori: formazione finestra bagno al P1 del capannone

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: DIA 36/96

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: ampliamento unità produttiva ampliata come da CE 1804 del 3/9/93

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 19/07/1996 al n. di prot. 5181

Abitabilità/agibilità in data 22/10/1998 al n. di prot. 7685

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: DIA 46/96

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: recinzioni. muri di cinta, cancellate

Per lavori: allargamento accesso carrale

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 17/09/1996 al n. di prot. 5355

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: 29/932

Intestazione: OMISSIS

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/02/1995 al n. di prot. 932

Rilascio in data 12/03/1997 al n. di prot. 932

NOTE: rilascio concessione in sanatoria per lavori di costruzione nuovi spazi a destinazione produttiva per deposito e porticato per circa mq 100,37 complessivi coperti sul mapp. 996

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: CE 2070/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento esistente insediamento produttivo da adibire ad uso industriale

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 24/07/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 21/09/1998 al n. di prot. 5395

Abitabilità/agibilità in data 30/07/1999 al n. di prot.

NOTE: CE volturata a , il 20/11/1998 con n. 8474 prot gen e CE in variante del 24/07/1999 con n. 3309 prot. gen. - autorizzazioni per la realizzazione di tettoia realizzata con struttura metallica, realizzazione di nuovo capannone industriale con locali di servizio e realizzazione nuovo locale di servizio con demolizione portico esistente adiacenti il capannone esistente.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: DIA 2/99

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: impianto tecnologico

Per lavori: realizzazione Cabina ENEL

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/02/1999 al n. di prot. 894

NOTE: opere per realizzazione cabina enel - la sottoscritta rileva presenza di fine lavori per la suddetta pratica ma si fa riferimento alla attività di rifacimento recinzione...(rif. pratica successiva)

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: DIA 3/99

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: rifacimento recinzione

Per lavori: recinzioni muri di cinta cancelli

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 02/02/1999 al n. di prot. 895

NOTE: la sottoscritta rileva presenza di fine lavori per la suddetta pratica ma si fa con riferimento alla DIA del 2/2/99 prot. 894...(rif. pratica successiva) - vi sono due ulteriori pratiche edilizie relative al rifacimento parti di recinzioni: DIA 12 e 20/99

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: CE 2131/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento palazzina uffici

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 04/03/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 23/06/2000 al n. di prot. 1827

Abitabilità/agibilità in data 29/03/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: DIA 17/02

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: inizio attività per intervento edilizio

Per lavori: modifiche interne palazzina uffici e modifica accesso carrale

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 13/03/2002 al n. di prot. 2150

NOTE: non è stata rilevata presenza di fine lavori. L'appartamento del custode non è completamente terminato.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: DIA 31/02

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: recinzioni, muri di cinta cancellate e cancelli

Per lavori: rifacimento tratti di recinzione

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 14/05/2002 al n. di prot. 3624

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: DIA 53/02

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: opere minori

Per lavori: realizzazion tettoia mobile

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 02/07/2002 al n. di prot. 5069

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: DIA 12/99

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: rifacimento recinzione

Per lavori: recinzioni muri di cinta cancelli

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 02/02/1999 al n. di prot. 895

NOTE: la sottoscritta rileva presenza di fine lavori per la suddetta pratica ma si fa con riferimento alla DIA del 2/2/99 prot. 894...(rif. pratica successiva)

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: DIA 60/02

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: opere di restauro e risanamento conservativo

Per lavori: realizzazion due salette a servizio primo capannone infermeria e sala riunioni

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 19/07/2002 al n. di prot. 5624

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: CE 2070/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento esistente insediamento produttivo da adibire ad uso industriale

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 24/07/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 21/09/1998 al n. di prot. 5395

Abitabilità/agibilità in data 30/07/1999 al n. di prot.

NOTE: CE volturata a il 20/11/1998 con n. 8474 prot gen e CE in variante del 24/07/1999 con n. 3309 prot. gen. - autorizzazioni per la realizzazione di tettoia realizzata con struttura metallica, realizzazione di nuovo capannone industriale con locali di servizio e realizzazione nuovo locale di servizio con demolizione portico esistente adiacenti il capannone esistente.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - Secondo capannone con pensilina

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: DIA 2/99

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: impianto tecnologico

Per lavori: realizzazione Cabina ENEL

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/02/1999 al n. di prot. 894

NOTE: opere per realizzazione cabina enel - la sottoscritta rileva presenza di fine lavori per la suddetta pratica ma si fa riferimento alla attività di rifacimento recinzione...(rif. pratica successiva)

Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - Secondo capannone con pensilina

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: DIA 3/99

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: rifacimento recinzione

Per lavori: recinzioni muri di cinta cancelli

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 02/02/1999 al n. di prot. 895

NOTE: la sottoscritta rileva presenza di fine lavori per la suddetta pratica ma si fa con riferimento alla DIA del 2/2/99 prot. 894...(rif. pratica successiva) - vi sono due ulteriori pratiche edilizie relative al rifacimento parti di recinzioni: DIA 12 e 20/99

Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - Secondo capannone con pensilina

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: DIA 53/02

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: opere minori

Per lavori: realizzazion tettoia mobile

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 02/07/2002 al n. di prot. 5069

Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - Secondo capannone con pensilina

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG),

Numero pratica: DIA 12/99

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: rifacimento recinzione

Per lavori: recinzioni muri di cinta cancelli

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 02/02/1999 al n. di prot. 895

NOTE: la sottoscritta rileva presenza di fine lavori per la suddetta pratica ma si fa con riferimento alla DIA del 2/2/99 prot. 894...(rif. pratica successiva)

Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - Secondo capannone con pensilina

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non portato a termine l'iter autorizzativo della DIA 17/02 relativa a modifiche soprattutto interne della palazzina uffici e al passaggio carrale. In sede di sanatoria sarà necessario verificare le variazioni rispetto al titolo precedente: CE 2131/2000. Si rilevano comunque le varie difformità rispetto al titolo edilizio DIA 17/02: differenti dimensioni interne, qualche tavolato differente, alcune aperture esterne risultano più piccole. Non è stata rinvenuta autorizzazione edilizia per la cabina elettrica che risulta identificata al mapp. 5731 ed attualmente intestata a OMISSIS Srl. Pur non essendo oggetto della presente esecuzione immobiliare risulterebbe al servizio del compendio immobiliare. Non risultano autorizzate le tettoie esterne sul lato nord

del primo capannone. Non risulterebbe autorizzata la tettoia uso riparo motoveicoli e biciclette all'ingresso del compendio.

Regolarizzabili mediante: messa in conformità attraverso demolizione/eliminazione tettoie, portichetti e locali provvisori non autorizzati - eventuale regolarizzazione tettoie attraverso dimostrazione verifica superficie coperta - pratica edilizia per terminare lavori casa del custode e pratica di sanatoria per le difformità sanabili riscontrate - Descrizione delle opere da aggiornare: messa in conformità edilizia attraverso presentazione di pratica edilizia per terminare i lavori nell'abitazione del custode, presentazione di pratica di sanatoria per le difformità sanabili in rif. CE 2131/2000 (oneri min. 1032 euro), la demolizione e/o la sanatoria (oneri min. 1032 euro) delle varie tettoie/portichetti/costruzioni temporanee

Note: Da verifica la superficie coperta residua complessiva del lotto sarebbe di circa 22 mq (rif. autorizzazioni edilizie) ne consegue che solo la tettoia più piccola di 10 mq sita sul lato nord sarebbe sanabile. Per la messa in conformità sarebbe opportuno presentare pratica di sanatoria con il versamento dell'oblazione oltre i diritti di segreteria e la parcella del tecnico incaricato. Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo poichè sarà necessario un confronto (per affrontare nello specifico le sopracitate questioni) presso l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione delle pratiche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Trattandosi di compendio industriale all'interno di unico lotto si ritiene di riportare tutte le autorizzazioni edilizie a partire dalla originaria del 1971 relativa al primo capannone, ai relativi ampliamenti ma anche le autorizzazioni edilizie relative alla realizzazione del secondo capannone, poichè ricomprendono modifiche anche di parti del primo capannone, ecc...

Identificativo corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al secondo capannone, si rileva differente disposizione di alcune aperture esterne e differenti dimensioni in due locali ufficio. Non risulta autorizzata la tettoia/portichetto sul fondo del lotto e neppure i locali provvisori adiacenti il fronte nord del secondo capannone.

Non risulta autorizzato il portichetto adiacente i locali accessori lato nord del lotto.

Regolarizzabili mediante: messa in conformità attraverso demolizione/eliminazione tettoie, portichetti e locali provvisori non autorizzati - pratica di sanatoria per le difformità sanabili riscontrate -

Descrizione delle opere da aggiornare: messa in conformità edilizia attraverso presentazione di pratica di sanatoria per le difformità con la 2070/98 e succ. (oneri min. 1032 euro) relative ai locali ufficio del secondo capannone, la demolizione dei portichetti/costruzioni temporanee

Note: Da verifica la superficie coperta residua complessiva del lotto sarebbe di circa 22 mq (rif. autorizzazioni edilizie), ne consegue che solo la tettoia più piccola di 10 mq sita sul lato nord corpo 1 sarebbe sanabile. Per la messa in conformità sarebbe opportuno presentare pratica di sanatoria con il versamento dell'oblazione oltre i diritti di segreteria e la parcella del tecnico incaricato. Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo poichè sarà necessario un confronto (per affrontare nello specifico le sopracitate questioni) presso l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione delle pratiche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Trattandosi di compendio industriale all'interno di unico lotto si ritiene di riportare tutte le autorizzazioni edilizie a partire dalla realizzazione del secondo capannone, autorizzazioni che ricomprendono modifiche anche di parti del primo capannone, e del lotto nel suo complesso.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18

Strumento urbanistico Approvato:

In forza della delibera:

Zona omogenea:

Norme tecniche di attuazione:

Piano Governo del Territorio

2-3 del 24-01-2012

ambiti per attività di tipo produttivo e mix funzionale - D1

PDR: Art. 65: REGOLE GENERALI 1. Sono ambiti destinati agli interventi relativi alle attività produttive (artigianali, industriali, di servizio, laboratori di ricerca ed analisi, magazzini e depositi, silos, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e spazi espositivi connessi all'attività di produzione, deposito materiali edili, commercializzazione dei prodotti legati alle attività insediate, ecc.), alle attività terziarie e direzionali (attività professionali, bancarie, culturali, ricreative, spettacolo, ecc.), alle attività ricettive e al mix funzionale. La compresenza di attività diverse o il mix funzionale obbliga alla applicazione del combinato disposto normativo di ogni attività in relazione all'altra in una visione di qualità integrata derivata dalla capacità di applicare al meglio tutte le disposizioni vigenti in modo intelligentemente interrelato e adeguato. 2. Gli interventi relativi alle attività produttive devono essere conformi alle legislazioni vigenti in materia di sicurezza, di compatibilità ambientale, di zonizzazione acustica, ecc. In base alle verifiche delle autorità competenti sono vietate le attività insalubri per motivi igienici e sanitari e per la tutela della salute pubblica. Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualmente in atto alla data di adozione del PGT sono ammesse previa verifica delle autorità competenti. Sono vietate le attività a rischio incidente rilevante, quelle che recano danno ambientale, le lavorazioni nucleari e quelle che comportano spreco notevole di spazio, scarso valore aggiunto in termini occupazionali, cadute negative sul territorio, ecc., come le attività di logistica, magazzino-deposito, prefabbricazione, ecc. Ottengono l'incentivo dell'incremento del 20% della Slp ammessa gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione che tramite Atto unilaterale d'obbligo stabiliscono almeno uno dei seguenti punti: - gli interventi per il miglioramento della situazione paesaggistica, urbanistica, funzionale e architettonica; - gli interventi di garanzia e di bonifica ecologica (canali scolmatori, impianti depurazione, acque sotterranee e di superficie, permeabilizzazione dei suoli, ecc.) con la soprintendenza degli organismi competenti (Arpa, Asl, ecc.); gli interventi in applicazione della zonizzazione acustica; gli interventi di tutela ambientale (fasce filtro piantumate, aree verdi, ecc.); gli interventi di mitigazione sugli eventuali impatti ambientali; la dotazione in misura adeguata alle attività di posti auto pertinenziali (per addetti, utenti, logistica, ecc.) e spazi di manovra veicoli e merci; la certificazione ambientale; il recupero dei cascami energetici dei processi produttivi; l'impegno al rispetto delle norme ambientali in vigore. Costituisce titolo di favore per l'insediamento di nuove attività: l'impegno al raggiungimento di un sistema di gestione ambientale conforme alla Norma UNI CEI EN ISO 14.001 ed in particolare l'impegno al miglioramento continuo di tale sistema di gestione ambientale; la dotazione di certificazioni legate a tecnologie ambientalmente sostenibili e allo sviluppo integrato del territorio comunale, ecc.; l'utilizzazione e la produzione di energie alternative ed ecosostenibili con centrale di cogenerazione e sistema di produzione di energia elettrica fotovoltaico in grado di garantire la copertura dei carichi termici e frigoriferi delle attività insediabili nonché di quelle insediate nel territorio comunale e in grado di cedere energia elettrica alla rete comunale. La realizzazione di piani ammezzati destinati ad uffici, archivi o la realizzazione di magazzini per sostanze non pericolose è ammessa solo a condizione che gli interventi previsti siano accompagnati da un miglioramento generale delle prestazioni ambientali. Il miglioramento deve essere dimostrato e quantificato con idonea documentazione. 3. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica e devono comprendere gli interventi in applicazione delle disposizioni della Zonizzazione Acustica. 4. All'interno dei parametri stabiliti per ambito, per ogni azienda è ammessa

l'abitazione per il titolare o per il personale addetto, alle condizioni : massimo un alloggio; Slp complessiva non superiore a 150 mq; subordinate alla presenza o alla contestuale realizzazione e messa in funzione dell'attività; subordinate ad AUO di asservimento all'attività aziendale. 5. È esclusa l'applicazione dei disposti del Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 per il recupero abitativo dei sottotetti. 6. Gli interventi devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti del PTR e del Titolo II delle Normative del PdR. e in particolare art 66: 1. Sono ambiti costruiti bisognosi di interventi di qualificazione ecologica, ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. 2. Sono ammessi tutti gli interventi previsti all'art. 27 della LR 12/2005, purché siano interventi migliorativi, nel rispetto dei seguenti parametri : Rc 50% H 10,0 m Per motivi ambientali e paesistici sono vietati cumuli e ammassi di materiali negli spazi esterni di pertinenza delle attività. 3. Al fine di favorire la permanenza delle attività presenti che alla data di adozione del PGT hanno eventualmente superato i parametri di ambito, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica con incremento del 10% della Sc. 4. L'area contrassegnata con il numero 1 è destinata all'ampliamento delle attività presenti alla data di adozione del Piano. 5. Nell'area perimetrata e contrassegnata con il numero 2 gli interventi di ristrutturazione ,ampliamento e di nuova costruzione sono subordinati a Convenzione che fra l'altro stabilisca: nella porzione di area da cedere stabilita dalla Convenzione del 1 luglio 1993 rep. 1077 la realizzazione di area feste attrezzata anche con capannone di 1.000 mq di Slp; la riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intera area di proprietà. 6. Nell'area perimetrata e contrassegnata con il numero 3 gli interventi devono essere coordinati con gli interventi dell'AT01

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

SI

Se si, di che tipo?

Non specificato

Rapporto di copertura:

50%

Altezza massima ammessa:

10

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Note:

parte del capannone risulta essere ricompresa all'interno della carta dei vincoli nell'area di rispetto delle "aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile" (dlgs 258/2000 art 5 comma 4 e dlgs 152/99 e s.m.i.). Si fa presente che il capannone è stato costruito a partire dal 1971 e l'attività all'interno risulterebbe preesistente al vincolo. Compendio ricadente in "ambiti per attività di tipo produttivo" e nello specifico in "ambito D1 - per attività di tipo produttivo e mix funzionale", ovvero in area anche adiacente le abitazioni, ove deve essere rispettata la zonizzazione acustica (nel caso specifico all'esterno del capannone ricadente in zona "IV - aree di intensa attività" ove devono esser rispettati i seguenti parametri: max db diurno 65 e max db notturno 55)

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

Identificativo corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

2-3 del 24-01-2012

Zona omogenea:

ambiti per attività di tipo produttivo e mix funzionale - D1

Norme tecniche di attuazione:

PDR: Art. 65: REGOLE GENERALI 1. Sono ambiti destinati agli interventi relativi alle attività produttive (artigianali, industriali, di servizio,

laboratori di ricerca ed analisi, magazzini e depositi, silos, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e spazi espositivi connessi all'attività di produzione, deposito materiali edili, commercializzazione dei prodotti legati alle attività insediative, ecc.), alle attività terziarie e direzionali (attività professionali, bancarie, culturali, ricreative, spettacolo, ecc.), alle attività ricettive e al mix funzionale. La compresenza di attività diverse o il mix funzionale obbliga alla applicazione del combinato disposto normativo di ogni attività in relazione all'altra in una visione di qualità integrata derivata dalla capacità di applicare al meglio tutte le disposizioni vigenti in modo intelligentemente interrelato e adeguato. 2. Gli interventi relativi alle attività produttive devono essere conformi alle legislazioni vigenti in materia di sicurezza, di compatibilità ambientale, di zonizzazione acustica, ecc. In base alle verifiche delle autorità competenti sono vietate le attività insalubri per motivi igienici e sanitari e per la tutela della salute pubblica. Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualmente in atto alla data di adozione del PGT sono ammesse previa verifica delle autorità competenti. Sono vietate le attività a rischio incidente rilevante, quelle che recano danno ambientale, le lavorazioni nucleari e quelle che comportano spreco notevole di spazio, scarso valore aggiunto in termini occupazionali, cadute negative sul territorio, ecc., come le attività di logistica, magazzino-deposito, prefabbricazione, ecc. Ottengono l'incentivo dell'incremento del 20% della SIp ammessa gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione che tramite Atto unilaterale d'obbligo stabiliscono almeno uno dei seguenti punti: - gli interventi per il miglioramento della situazione paesaggistica, urbanistica, funzionale e architettonica; - gli interventi di garanzia e di bonifica ecologica (canali scolmatori, impianti depurazione, acque sotterranee e di superficie, permeabilizzazione dei suoli, ecc.) con la soprintendenza degli organismi competenti (Arpa, Asl, ecc.); gli interventi in applicazione della zonizzazione acustica; gli interventi di tutela ambientale (fasce filtro piantumate, aree verdi, ecc.); gli interventi di mitigazione sugli eventuali impatti ambientali; la dotazione in misura adeguata alle attività di posti auto pertinenziali (per addetti, utenti, logistica, ecc.) e spazi di manovra veicoli e merci; la certificazione ambientale; il recupero dei cascami energetici del processi produttivi; l'impegno al rispetto delle norme ambientali in vigore. Costituisce titolo di favore per l'insediamento di nuove attività: l'impegno al raggiungimento di un sistema di gestione ambientale conforme alla Norma UNI CEI EN ISO 14.001 ed in particolare l'impegno al miglioramento continuo di tale sistema di gestione ambientale; la dotazione di certificazioni legate a tecnologie ambientalmente sostenibili e allo sviluppo integrato del territorio comunale, ecc.; l'utilizzazione e la produzione di energie alternative ed ecosostenibili con centrale di cogenerazione e sistema di produzione di energia elettrica fotovoltaico in grado di garantire la copertura dei carichi termici e frigoriferi delle attività insediabili nonché di quelle insediate nel territorio comunale e in grado di cedere energia elettrica alla rete comunale. La realizzazione di piani ammezzati destinati ad uffici, archivi o la realizzazione di magazzini per sostanze non pericolose è ammessa solo a condizione che gli interventi previsti siano accompagnati da un miglioramento generale delle prestazioni ambientali. Il miglioramento deve essere dimostrato e quantificato con idonea documentazione. 3. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica e devono comprendere gli interventi in applicazione delle disposizioni della Zonizzazione Acustica. 4. All'interno dei parametri stabiliti per ambito, per ogni azienda è ammessa l'abitazione per il titolare o per il personale addetto, alle condizioni: massimo un alloggio; SIp complessiva non superiore a 150 mq; subordinate alla presenza o alla contestuale realizzazione e messa in funzione dell'attività; subordinate ad AUO di asservimento all'attività aziendale. 5. È esclusa l'applicazione dei disposti del Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 per il recupero abitativo dei sottotetti.

6. Gli interventi devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti del PTR e del Titolo II delle Normative del PdR. e in particolare art 66: 1. Sono ambiti costruiti bisognosi di interventi di qualificazione ecologica, ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. 2. Sono ammessi tutti gli interventi previsti all'art. 27 della LR 12/2005, purché siano interventi migliorativi, nel rispetto dei seguenti parametri : Rc 50% H 10,0 m Per motivi ambientali e paesistici sono vietati cumuli e ammassi di materiali negli spazi esterni di pertinenza delle attività. 3. Al fine di favorire la permanenza delle attività presenti che alla data di adozione del PGT hanno eventualmente superato i parametri di ambito, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica con incremento del 10% della Sc. 4. L'area contrassegnata con il numero 1 è destinata all'ampliamento delle attività presenti alla data di adozione del Piano. 5. Nell'area perimetrata e contrassegnata con il numero 2 gli interventi di ristrutturazione ,ampliamento e di nuova costruzione sono subordinati a Convenzione che fra l'altro stabilisca: nella porzione di area da cedere stabilita dalla Convenzione del 1 luglio 1993 rep. 1077 la realizzazione di area feste attrezzata anche con capannone di 1.000 mq di SIp; la riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intera area di proprietà. 6. Nell'area perimetrata e contrassegnata con il numero 3 gli interventi devono essere coordinati con gli interventi dell'AT01

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

SI

Se sì, di che tipo?

Non specificato

Rapporto di copertura:

50%

Altezza massima ammessa:

10

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Note:

Il capannone risulta essere ricompreso all'interno della carta dei vincoli nell'area di rispetto delle "aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile" (dlgs 258/2000 art 5 comma 4 e dlgs 152/99 e s.m.i.). Si fa presente che il capannone è stato costruito a partire dal 1971 e l'attività all'interno risulterebbe preesistente al vincolo. Compendio ricadente in "ambiti per attività di tipo produttivo" e nello specifico in "ambito D1 - per attività di tipo produttivo e mix funzionale", ovvero in area adiacente anche le abitazioni, ove deve essere rispettata la zonizzazione acustica (nel caso specifico all'esterno del capannone ricadente in zona "IV - aree di intensa attività" ove devono esser rispettati i seguenti parametri: max db diurno 65 e max db notturno 55)

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori.
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenzia rilevate - Le risultanze catastali sono perlopiù conformi tranne... In merito alla part. 994 sub. 703: al PT - non c'è divisorio tra sub. 703 e 704, differente posizionamento porta accesso locale adiacente spogliatoio, chiusura sottoscala con presenza di tavolato, minima differenza nella dimensione di un loc. doccia dello spogliatoio, presenza di gradini di accesso dall'ingresso principale e dalla palazzina al capannone/laboratorio; al P1 - qualche differenza nelle suddivisioni interne dei locali, differenze nelle scale, non rilevata apertura da zona uffici al laboratorio; P2 - qualche differenza di indicazione dei tavolati interni. In merito alla part. 994 sub. 704: rilevata apertura nell'officina meccanica e non riportata graficamente.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale delle planimetrie

Descrizione delle opere da aggiornare: variazione planimetrie subb. 703 e 704

Note: Per economia della procedura non si ritiene di procedere alla regolarizzazione catastale anche poichè sarebbe auspicabile procedere prima a regolarizzazione edilizia. Si dovrà inoltre tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La sottoscritta, poichè sarebbe necessario procedere anzitutto alla regolarizzazione edilizia, ritiene di non procedere alla variazione catastale.

Identificativo corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità rilevate - Le risultanze catastali sono perlopiù conformi
tranne: In merito alla part. 994 sub. 702: al PT e al P1 differente posizionamento alcune aperture esterne
Regularizzabili mediante: variazione catastale della planimetria.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale delle planimetria

Descrizione delle opere da aggiornare: variazione planimetria sub. 702

Note: Per economia della procedura non si ritiene di procedere alla regolarizzazione catastale anche poichè sarebbe auspicabile procedere prima a regolarizzazione edilizia. Si dovrà inoltre tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La sottoscritta, poichè sarebbe necessario procedere anzitutto alla regolarizzazione edilizia, ritiene di non procedere alla variazione catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/11/1998 al 14/12/2005. 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: Grava sui beni a catastro: mapp. 994 sub. 2 (ora sub. 704) e mapp. 996 (ora sub. 702 e ove venne edificata la part. 5848 cabina elettrica)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/06/1999 al 18/04/2002. 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: Grava sui beni a catasto: mapp. 994 sub. 1 (ora sub. 703) e 5731

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Grava sui beni a catasto: mapp. 994 sub. 703

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2005 al 29/06/2007. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/06/2007 al 29/06/2007

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/06/2007 al 29/06/2007. 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: Grava sui beni a catasto: mapp. 994 sub. 703

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/06/2007 al 24/11/2015. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/11/2015 ad oggi (mapp. 994 subb. 702,703, 701 (ora sub. 704), mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/11/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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: Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 702,703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843 - all'interno dell'atto viene riportato quanto segue: il 19-12-2007 l'Ufficio di Milano modificava denominazione in [] atto

iscritto all'Agenzia delle Entrate Milano 2 e non Trascritto a Bergamo, successivamente si fonde per incorporazione con Mediocredito Italiano spa. In data 27/12/2013 avviene la fusione per incorporazione contro

(trascritta a Bergamo il 2/5/14 ai nn. 15872/11626) a favore di [redacted] e il 22/09/2015 avviene la scissione di [redacted] a favore di [redacted] (trascritto a Bergamo il 16/10/2015 ai nn. 40741/28260)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: E' stato depositato certificato ipotecario. La cabina Enel adiacente l'ingresso ed identificata catastalmente con la part. 5731, pur essendo parte del compendio, non risulta pignorata e non risulta di proprietà di OMISSIS, bensì risulterebbe attualmente intestata a OMISSIS srl. Per regolarizzare la situazione sarebbe auspicabile stipula di atto notarile di compravendita della stessa dall'attuale proprietario.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/11/1998 al 14/12/2005. 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: Grava sui beni a catasto: mapp. 994 sub. 2 (ora sub. 704) e mapp. 996 (ora sub. 702 e ove venne edificata cabina elettrica part. 5843)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2005 al 29/06/2007. 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: Grava sui beni a catasto: mapp. 994 sub. 701 (ora sub. 704), 702, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/06/2007 al 24/11/2015. 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: Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 702, 703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/11/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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: Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 702, 703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843 - all'interno dell'atto viene riportato quanto segue: il 19-12-2007 Intesa Leasing spa modificava denominazione in [redacted], atto iscritto all'Agenzia delle Entrate Milano 2 e non Trascritto a Bergamo, successivamente [redacted] si fonde per incorporazione con [redacted]. In data 27/12/2013 avviene la fusione per incorporazione contro [redacted] d' [redacted] (trascritta a Bergamo in data 2/5/14 ai nn. 5872/11626) a favore di [redacted] e il 22/09/2015 avviene la scissione di [redacted] a favore di [redacted] (trascritto a Bergamo il 16/10/2015 ai nn. 40741/28260)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: E' stato depositato certificato ipotecario.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - Secondo capannone con pensilina

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: trascrizione costituzione diritti reali a titolo oneroso; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/01/2002 ai nn. OMISSIS; viene costituito diritto di servitù di elettrodotto a favore di Enel distribuzione e contro BPB Leasing spa e OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, relativamente ai mappali 994 sub. 1 (attuale sub. 703), 2485, 5311 e 5309.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 24/11/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.200.000,00; Importo capitale: € 2.800.000,00; Note: Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 702, 703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 24/11/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00; Note: Grava sui beni a catasto:

mapp. 994 subb. 702,703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843 - SI PRECISA CHE L'ISCRIVENDA IPOTECA E' DA INTENDERSI AD INTEGRAZIONE DI QUELLA GIA' ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ... - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE DISTACCATA DI ... CON NOTA IN DATA 23 NOVEMBRE 2012 AI N.RI 2531/272 A SEGUITO DELL'ATTO IN DATA 16 NOVEMBRE 2012 N. 181.348/58.918 DI REP., A P... CON IL QUALE L... HA OTTENUTO DALLA "CASSA RURALE - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO SOCIETA' COOPERATIVA" CON SEDE IN TREVIGLIO, VIA CARCANO N. 6 UN FINANZIAMENTO.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione di concessione di godimento in funzione di successiva alienazione; A rogito di OMISSIS in data 30/01/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2025 ai nn. OMISSIS; A favore di OMISSIS srl e contro OMISSIS. Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 702,703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843 Canone - Il canone mensile è di euro 25.000 (venticinquemila), oltre IVA per la parte da imputare alla vendita, da pagarsi entro l'ultimo giorno di ogni mese a partire dal mese di febbraio 2025. Compravendita - Al conduttore è riconosciuto il diritto di acquistare la proprietà del complesso, entro il detto termine di durata, per il prezzo di euro 2.300.000 (duemilioneitrecentomila) oltre IVA. In caso di acquisto verrà imputato al corrispettivo il 60% (sessanta per cento) dei canoni pagati fino alla vendita; in caso di mancato acquisto per volontà del conduttore, questi avrà diritto alla restituzione della stessa quota percentuale dei canoni pagati. Spese e oneri Durante il periodo di godimento del complesso da parte del conduttore sono a suo carico le spese e gli oneri relativi alla custodia e alla manutenzione ordinaria del complesso e le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione. Al di fuori di quest'ultimo caso le riparazioni straordinarie sono invece a carico del concedente, al quale il conduttore dovrà corrispondere, durante il godimento, l'interesse legale delle somme spese per le dette riparazioni straordinarie. Se il concedente rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà del conduttore di farle eseguire a proprie spese. Le spese dovranno essere rimborsate alla fine del godimento, senza interessi. A garanzia del rimborso il conduttore avrà diritto di ritenere l'immobile riparato. (annotata con atto del 17/11/2025 n. 4841/3687 e domanda di annotazione in data 24-11-2025 ai nn. 65058/6594).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/11/2025 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 702,703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843 .

- Altra limitazione:

Descrizione onere: locazione ultranovennale; A rogito di OMISSIS in data 17/11/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/2025 ai nn. OMISSIS; A favore di OMISSIS srl e contro OMISSIS. Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843 Canone - La locazione terminerà il 31/01/2035 . Trascrizione avvenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione a trascrizione del 14/02/25 nn. 7122/5072 - esclusione facoltà di acquisto; A rogito di OMISSIS in data 17/11/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/11/2025 ai nn. OMISSIS; A favore di OMISSIS srl e contro OMISSIS. Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843 Canone - le parti convengono di escludere la facoltà del conduttore di acquistare il complesso, il cui godimento terminerà solo come locazione fino al termine del contratto con la riduzione del canone mensile ad euro 5.000 oltre IVA mensili. Si conviene di eliminare dal contratto la part. al mapp. 994 sub. 702. Trascrizione avvenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù di passo pedonale e carrale, di sporto e veduta; A rogito di OMISSIS in data 06/11/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/12/1998 ai nn. OMISSIS; Le servitù sono riportate nei vari atti di compravendita a partire dal 1998 fino all'atto del 29/06/2007 trascritto a Bergamo in data 07/07/07 ai nn. 44639/25430, ove viene riportato quanto segue: le servitù indicate negli atti di provenienza ..risultano estinte per confusione, a seguito della unificazione della proprietà. Da atto del 1998: SERVITU ACCESSO: DI PASSO PEDONALE E CARRALE IN LATO OVEST SU STRADA INTERNA PRIVATA ESISTENTE SUL MAPP. 994/1 E SFOCIANTE SULLA VIA ISONZO AI CIVICI 18 E 20. SERVITU ATTIVA DI PASSO PEDONALE E CARRALE A FAVORE DELL'IMMOBILE ACQUISTATO ED A CARICO DELLA PROPRIETA' DEL MAPP. 994/1 IN LATO NORD E SUB PER I VIALI CHE SFOCIANO SULLA VIA ISONZO ATTRAVERSO GLI ESISTENTI CANCELLI DI ACCESSO. SERVITU' DI SPORTO E VEDUTA A CARICO DEGLI

IMMOBILI OGGETTO DI COMPRAVENDITA ED A FAVORE DELLA PROPRIETA' AL MAPP. 994/1.. DEGLI IMMOBILI AL MAPPALI 994/2-996 PER I VIALI CHE SFOCIANO SULLA VIA ISONZO ATTRAVERSO GLI ESISTENTI CANCELLI D'ACCESSO. SI PRECISA CHE TRA LE DUE PROPRIETA' ESISTE UNA PORTA IMPOSTA E CONFORME ALL'ATTUALE NORMATIVA DI SICUREZZA E RESTERA PERTANTO ASSICURATA L'ESISTENZA E FUNZIONALITA' DELLA MEDESIMA COSTITUENDOSI ALL'UOPO IDONEA SERVITU' DI TRANSITO CON LE CONSEGUENTI ISPEZIONI TECNICO ISPETTIVE E DI MANUTENZIONE, ANCHE SE VENISSE APERTA UNA NUOVA E DIVERSA USCITA DI SICUREZZA. IL VENDITORE SI RISERVA LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE A FAVORE DEI MAPP. 3805 E 3803..

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 24/11/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.200.000,00; Importo capitale: € 2.800.000,00; Note: Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 702,703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 24/11/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00; Note: Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 702,703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843 - SI PRECISA CHE L'ISCRIVENDA IPOTECA E' DA INTENDERSI AD INTEGRAZIONE DI QUELLA GIA' ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI [] SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE DISTACCATA DI [] CON NOTA IN DATA 23 NOVEMBRE 2012 AI N.RI 2531/272 A SEGUITO DELL'ATTO IN DATA 16 NOVEMBRE 2012 N. 181.348/58.918 DI REP., A ROGITO NOTAIO JEAN PIERRE FARHAT, CON IL QUALE LA SOCIETA' [] HA OTTENUTO DALLA "CASSA RURALE - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO SOCIETA' COOPERATIVA" CON SEDE IN TREVIGLIO, VIA CARCANO N. 6 UN FINANZIAMENTO.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione di concessione di godimento in funzione di successiva alienazione; A rogito di OMISSIS in data 30/01/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2025 ai nn. OMISSIS; A favore di OMISSIS srl e contro OMISSIS. Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 702,703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843 Canone - Il canone mensile è di euro 25.000 (venticinquemila), oltre IVA per la parte da imputare alla vendita, da pagarsi entro l'ultimo giorno di ogni mese a partire dal mese di febbraio 2025. Compravendita - Al conduttore è riconosciuto il diritto di acquistare la proprietà del complesso, entro il detto termine di durata, per il prezzo di euro 2.300.000 (duemilioneitrecentomila) oltre IVA. In caso di acquisto verrà imputato al corrispettivo il 60% (sessanta per cento) dei canoni pagati fino alla vendita; in caso di mancato acquisto per volontà del conduttore, questi avrà diritto alla restituzione della stessa quota percentuale dei canoni pagati. Spese e oneri Durante il periodo di godimento del complesso da parte del conduttore sono a suo carico le spese e gli oneri relativi alla custodia e alla manutenzione ordinaria del complesso e le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione. Al di fuori di quest'ultimo caso le riparazioni straordinarie sono invece a carico del concedente, al quale il conduttore dovrà corrispondere, durante il godimento, l'interesse legale delle somme spese per le dette riparazioni straordinarie. Se il concedente rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà del conduttore di farle eseguire a proprie spese. Le spese dovranno essere rimborsate alla fine del godimento, senza interessi. A garanzia del rimborso il conduttore avrà diritto di ritenere l'immobile riparato. (annotata con atto del 17/11/2025 n. 4841/3687 e domanda di annotazione in data 24-11-2025 ai nn. 65058/6594).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/11/2025 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 702,703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843 .

- Altra limitazione:

Descrizione onere: locazione ultranovennale; A rogito di OMISSIS in data 17/11/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/2025 ai nn. OMISSIS; A favore di OMISSIS srl e contro OMISSIS. Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843 Canone - La locazione terminerà il 31/01/2035. Trascrizione avvenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione a trascrizione del 14-02-2025 nn. 7122/5072 - esclusione facoltà di acquisto; A rogito di OMISSIS in data 17/11/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/11/2025 ai nn. OMISSIS; A favore di OMISSIS srl e contro OMISSIS. Grava sui beni a catasto: mapp. 994 subb. 703, 704, mapp. 996 sub. 701, mapp. 5843 Canone - le parti convengono di escludere la facoltà del conduttore di acquistare il complesso, il cui godimento terminerà solo come locazione fino al termine del contratto con la riduzione del canone mensile ad euro 5.000 oltre IVA mensili. Si conviene di eliminare dal contratto la part. al mapp. 994 sub. 702. Trascrizione avvenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù di passo pedonale e carrale, di sporto e veduta; A rogito di OMISSIS in data 06/11/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/12/1998 ai nn. OMISSIS; Le servitù sono riportate nei vari atti di compravendita a partire dal 1998 fino all'atto del 29/06/2007 trascritto a Bergamo in data 07/07/07 ai nn. 44639/25430, ove viene riportato quanto segue: le servitù indicate negli atti di provenienza risultano estinte per confusione, a seguito della unificazione della proprietà. Da atto del 1998: SERVITU ACCESSO: DI PASSO PEDONALE E CARRALE IN LATO OVEST SU STRADA INTERNA PRIVATA ESISTENTE SUL MAPP. 994/1 E SFOCIANTE SULLA VIA ISONZO AI CIVICI 18 E 20. SERVITU ATTIVA DI PASSO PEDONALE E CARRALE A FAVORE DELL'IMMOBILE ACQUISTATO ED A CARICO DELLA PROPRIETA' DEL MAPP. 994/1 IN LATO NORD E SUB PER I VIALI CHE SFOCIANO SULLA VIA ISONZO ATTRAVERSO GLI ESISTENTI CANCELLI DI ACCESSO. SERVITU' DI SPORTO E VEDUTA A CARICO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI COMPRASVENDITA ED A FAVORE DELLA PROPRIETA' AL MAPP. 994/1.. DEGLI IMMOBILI AI MAPPALI 994/2-996 PER I VIALI CHE SFOCIANO SULLA VIA ISONZO ATTRAVERSO GLI ESISTENTI CANCELLI D'ACCESSO. SI PRECISA CHE TRA LE DUE PROPRIETA ESISTE UNA PORTA IMPOSTA E CONFORME ALL'ATTUALE NORMATIVA DI SICUREZZA E RESTERA PERTANTO ASSICURATA L'ESISTENZA E FUNZIONALITA DELLA MEDESIMA COSTITUENDOSI ALL'UOPO IDONEA SERVITU DI TRANSITO CON LE CONSEGUENTI ISPEZIONI TECNICO ISPETTIVE E DI MANUTENZIONE, ANCHE SE VENISSE APERTA UNA NUOVA E DIVERSA USCITA DI SICUREZZA. IL VENDITORE SI RISERVA LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE A FAVORE DEI MAPP. 3805 E 3803..

Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - Secondo capannone con pensilina

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: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in , Via Isonzo n. 18**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano gravate dai suddetti pesi.

Identificativo corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in , Via Isonzo n. 18

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano gravate dai suddetti pesi.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: _____

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: sono presenti i seguenti APE: mapp. 904 sub. 703 mapp. 904 sub. 704

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

Avvertenze ulteriori: Alla data dell'acquisto del compendio da parte di OMISSIS risultava una causa pendente dinanzi al Tribunale di Milano sez XII RG 64766/11 Giudice Milone Rossella - promossa da [redacted] al fine di ottenere la restituzione di beni [redacted] resasi moOMISSIS del pagamento dei canoni di locazione finanziaria stipulata n. 884391 del 29706/2007 in origine stipulata con [redacted] s.p.a. Risulta depositata e pubblicata la sentenza in data 3-8-2017 sentenza n. 8572 del 2017. Risulta apertura Liquidazione Giudiziale di OMISSIS - Sent. n. 16/2026 pubbl. il 19/01/2026

Identificativo corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: _____

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: sono presenti i seguenti APE: mapp. 904 sub. 702

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

Avvertenze ulteriori: Alla data dell'acquisto del compendio da parte di OMISSIS risultava una causa pendente dinanzi al Tribunale di Milano sez XII RG 64766/11 Giudice Milone Rossella - promossa da [redacted] al fine di ottenere la restituzione di beni [redacted] resasi moOMISSIS del pagamento dei canoni di locazione finanziaria stipulata n. 884391 del 29706/2007 in origine stipulata con Intesa Leasing spa. Risulta depositata e pubblicata la sentenza in data 3-8-2017 sentenza n. 8572 del 2017. Risulta apertura Liquidazione Giudiziale di OMISSIS - Sent. n. 16/2026 pubbl. il 19/01/2026

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene determinata attraverso la determinazione della superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata utilizzando la superficie lorda di pavimento opportunamente omogenizzata, come di seguito meglio specificato. Per semplificare la valutazione la superficie complessiva del lotto è stata ripartita, tra i due corpi in descrizione come meglio di seguito specificato, la ripartizione è indicativa. Non è stata conteggiata la cabina elettrica part. 5731, poichè, pur facendo parte del compendio, non risulta oggetto di presente procedura (attualmente intestata alla società OMISSIS srl).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Palazzina uffici - Pint. loc caldaia e intercapedine	sup lorda di pavimento	36,70	0,10	3,67
Palazzina uffici - P.int. archivio	sup lorda di pavimento	74,50	0,30	22,35
Palazzina uffici - PT uffici	sup lorda di pavimento	137,00	1,00	137,00
Palazzina Uffici - PT spogliatoio	sup lorda di pavimento	102,50	1,00	102,50

Palazzina uffici - PT scala ab. custode	sup lorda di pavi- mento	6,50	1,00	6,50
Palazzina uffici - P1 uffici	sup lorda di pavi- mento	183,00	1,00	183,00
Palazzina uffici - P1 ab custode	sup lorda di pavi- mento	68,00	0,90	61,20
Palazzina uffici - P2 uffici	sup lorda di pavi- mento	160,00	1,00	160,00
Palazzina uffici - P2 ab. custode	sup lorda di pavi- mento	74,00	0,90	66,60
Primo capannone officina	sup lorda di pavi- mento	2.492,00	1,00	2.492,00
Primo capannone - locali servizio	sup lorda di pavi- mento	149,00	1,00	149,00
Locali accessori esterni autorizzati	sup lorda di pavi- mento	100,00	0,15	15,00
area esterna quota parte indicativa	sup lorda di pavi- mento	3.289,00	0,10	328,90
		6.872,20		3.727,72

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Pontirolo Nuovo

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannone tipico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max (€/mq): 650

Identificativo corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene determinata attraverso la determinazione della superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata utilizzando la superficie lorda di pavimento opportunamente omogenizzata, come di seguito meglio specificato. Per semplificare la valutazione la superficie complessiva del lotto è stata ripartita, tra i due corpi in descrizione come meglio di seguito specificato, la ripartizione è indicativa. La cabina enel viene conteggiata come "localetto tecnico".

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

uffici - PT	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
uffici - P1	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Secondo capannone laboratorio/magazzino	sup lorda di pavimento	1.052,80	1,00	1.052,80
Area esterna quota parte indicativa	sup lorda di pavimento	1.217,00	0,10	121,70
locale tecnico: cabina elettrica	sup lorda di pavimento	31,00	0,10	3,10
locali servizio capannone - PT	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
pensilina/passaggio coperto	sup lorda di pavimento	338,40	0,25	84,60
		2.833,20		1.456,20

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Pontirolo Nuovo

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannone tipico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max (€/mq): 650

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerata la disposizione planimetrica, la consistenza e le caratteristiche proprie del compendio industriale in oggetto, la sottoscritta può affermare che allo stato attuale sarebbe auspicabile non ricorrere a divisione.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18

Altro concessione di godimento in funzione di successiva alienazione. Data di rilascio: 30/01/2035.

Opponibilità ai terzi: SI

Contratto della durata di dieci anni. Stipulato il 30-01-2025 Not. Pizio Emilio e trascritto a Bergamo in data 14-02-

2025 ai nn. 7122/5072. Relativo al compendio identificato a catasto al fg. 9 mappali 994 subb. 702, 703, 704, mappale 996 sub. 701 e mapp. 5843. A favore di OMISSIS srl e contro OMISSIS. Canone - Il canone mensile è di euro 25.000 (venticinquemila), oltre IVA per la parte da imputare alla vendita, da pagarsi entro l'ultimo giorno di ogni mese a partire dal mese di febbraio 2025. Compravendita - Al conduttore è riconosciuto il diritto di acquistare la proprietà del complesso, entro il detto termine di durata, per il prezzo di euro 2.300.000 (duemilioneitrecentomila) oltre IVA. In caso di acquisto verrà imputato al corrispettivo il 60% (sessanta per cento) dei canoni pagati fino alla vendita; in caso di mancato acquisto per volontà del conduttore, questi avrà diritto alla restituzione della stessa quota percentuale dei canoni pagati. Rif. Formalità. Si fa presente che successivamente alla trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 7/11/2025) risulterebbero i seguenti: atto di locazione ultranovenale del 17.11.2025 rep. 4841/3687 trascritto a Bergamo in data 18.11.2025 ai nn. 64038/45802 relativo ai fabbricati in Pontirolo Nuovo, via Isonzo 18, identificati a catasto al fg. 9 mappali 994 subb. 703,704, mappale 996 sub. 701 e mapp. 5843 e annotazione atrascrizione del 14/02/2025 nn. 7122/5072 per esclusione facoltà acquisto atto in data 17.11.2025 rep. 4841/3687 e trascritto a Bergamo in data 24.11.2025 ai nn. 65058/6594 relativo ai fabbricati in Pontirolo Nuovo, via Isonzo 18, identificati a catasto al fg. 9 mappali 994 subb. 703,704, mappale 996 sub. 701 e mapp. 5843 ove le parti convengono di escludere la facoltà del conduttore di acquistare il complesso, il cui godimento continuerà fino a termine contratto a titolo di locazione, di ridurre il canone mensile da € 25.000 a € 5.000 oltre iva e di eliminare dall'oggetto della locazione il sub. 702, riconfermando le ulteriori pattuizioni. Da una prima verifica della congruità del canone di locazione (come da sopracitato contratto "rent to buy" trascritto il 14/02/2025 - € 25.000 - 60% da imputarsi alla vendita = 25.000-15.000 = € 10.000), tenendo conto di quanto già precedentemente esposto in merito alla valutazione del compendio industriale nel suo complesso, delle caratteristiche dei singoli fabbricati, della collocazione urbanistica e dei vincoli derivanti, si ritiene che possa essere congruo per la locazione di tutto il compendio un canone di € 10.000/mese.

Note: Al momento del sopralluogo si riferiva alla sottoscritta che i beni al mappale 994 subb. 703 e 704 risultavano occupati dalla società OMISSIS srl, si rilevava presenza di macchinari e materiali relativi ad attività di produzione meccanica. Il capannone sul fondo identificato al mapp. 702 risultava occupato da ulteriori macchinari e materiali vari, si riferiva alla sottoscritta che era utilizzato come deposito/magazzino. La sottoscritta da verifica presso l'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutata e relativi agli immobili in oggetto riceveva risposta positiva ma i tre contratti risulterebbero risolti. (rif. all. 4 - risposta Agenzia delle Entrate (a,b,c))

Identificativo corpo: 2 - Secondo capannone con pensilina

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18

Altro concessione di godimento in funzione di successiva alienazione. Data di rilascio: 30/01/2035.

Opponibilità ai terzi: SI

Contratto della durata di dieci anni. Stipulato il 30-01-2025 Not. Pizio Emilio e trascritto a Bergamo in data 14-02-2025 ai nn. 7122/5072. Relativo al compendio identificato a catasto al fg. 9 mappali 994 subb. 702, 703, 704, mappale 996 sub. 701 e mapp. 5843. A favore di OMISSIS srl e contro OMISSIS. Canone - Il canone mensile è di euro 25.000 (venticinquemila), oltre IVA per la parte da imputare alla vendita, da pagarsi entro l'ultimo giorno di ogni mese a partire dal mese di febbraio 2025. Compravendita - Al conduttore è riconosciuto il diritto di acquistare la proprietà del complesso, entro il detto termine di durata, per il prezzo di euro 2.300.000 (duemilioneitrecentomila) oltre IVA. In caso di acquisto verrà imputato al corrispettivo il 60% (sessanta per cento) dei canoni pagati fino alla vendita; in caso di mancato acquisto per volontà del conduttore, questi avrà diritto alla restituzione della stessa quota percentuale dei canoni pagati. Rif. Formalità. Si fa presente che successivamente alla trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 7/11/2025) risulterebbero i seguenti: atto di locazione ultranovenale del 17.11.2025 rep. 4841/3687 trascritto a Bergamo in data 18.11.2025 ai nn. 64038/45802 relativo ai fabbricati in Pontirolo Nuovo, via Isonzo 18, identificati a catasto al fg. 9 mappali 994 subb. 703,704, mappale 996 sub. 701 e mapp. 5843 e annotazione atrascrizione del 14/02/2025 nn. 7122/5072 per esclusione facoltà acquisto atto in data 17.11.2025 rep. 4841/3687 e trascritto a Bergamo in data 24.11.2025 ai nn. 65058/6594 relativo ai fabbricati in Pontirolo Nuovo, via Isonzo 18, identificati a catasto al fg. 9 mappali 994 subb. 703,704, mappale 996 sub. 701 e mapp. 5843 ove le parti convengono di escludere la facoltà del conduttore di acquistare il complesso, il cui godimento continuerà fino a termine contratto a titolo di locazione, di ridurre il canone mensile da € 25.000 a € 5.000 oltre iva e di eliminare dall'oggetto della locazione il sub. 702, riconfermando le ulteriori pattuizioni. Da una prima verifica della congruità del canone di locazione (come da sopracitato contratto "rent to buy" trascritto il 14/02/2025 - € 25.000 - 60% da imputarsi alla vendita = 25.000-15.000 = € 10.000), tenendo conto di quanto già precedentemente esposto in merito alla valutazione del compendio industriale nel suo complesso, delle caratteristiche dei singoli fabbricati, della collocazione urbanistica e dei vincoli derivanti, si ritiene che possa essere congruo per la locazione di tutto il compendio un canone di € 10.000/mese.

Note: Al momento del sopralluogo si riferiva alla sottoscritta che i beni al mappale 994 subb. 703 e 704 risultavano occupati dalla società OMISSIS srl, si rilevava presenza di macchinari e materiali relativi ad attività di produzione meccanica. Il capannone sul fondo identificato al mapp. 702 risultava occupato da ulteriori macchinari e materiali vari, si riferiva alla sottoscritta che era utilizzato come deposito/magazzino. La sottoscritta da verifica presso l'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutata e relativi agli immobili in oggetto riceveva risposta positiva ma i tre contratti risulterebbero risolti. (rif. all. 4 - risposta Agenzia delle Entrate (a,b,c))

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore al m2 degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2025 semestre 2 (ultima quotazione disponibile), il Listino Prezzi immobili FIMAA 2025, nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per comparazione con immobili dalle caratteristiche simili. Il criterio di stima considera aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene. Nel caso specifico si è tenuto conto anche dell'altezza ridotta del capannone inferiore ai 6 metri, della presenza di carriponte, della collocazione in "ambiti per attività di tipo produttivo" e nello specifico in "ambito D1 - per attività di tipo produttivo e mix funzionale", ovvero in area adiacente le abitazioni, ove deve essere rispettata la zonizzazione acustica (nel caso specifico all'esterno del capannone ricadente in zona "IV - aree di intensa attività" ove devono essere rispettati i seguenti parametri: max db diurno 65 e max db notturno 55), e si è applicata una svalutazione di circa 70€/mq per la presenza di manto di copertura in eternit.

Trattandosi di iter autorizzativo parzialmente da regolarizzare e per la abitazione del custode non completamente concluso, e non potendo prevedere eventuali differenti necessità dei futuri acquirenti, si ritiene appropriato effettuare una svalutazione forfettaria, rif. svalutazioni relativa alla non conformità edilizia e catastale.

Il compendio risulta attualmente occupato ed essere stato occupato nel tempo da attività di lavorazione e produzioni metalliche. All'interno dell'atto di compravendita del 24-11-2015 Not. Renata Mariella quanto segue: art. 5...relativamente alla presenza....di materiali pericolosi, sostanze o materiali o rifiuti o composti pericolosi, rifiuti solidi, rifiuti speciali, sostanze tossiche, inquinanti, contaminanti,di petroli....

Allo stato attuale, la sottoscritta ritiene di procedere con valutazione dell'immobile al lordo di eventuali costi inerenti le problematiche sopra citate che, per economia della procedura, potrebbero essere indagate in contemporanea dai medesimi specialisti, quando si rendesse necessario procedere a rimozione materiali e eventuale bonifica del sito, qualora ritenuto necessario.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pontirolo Nuovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito/Osservatorio Immobiliare della provincia di Bergamo;

Altre fonti di informazione: listini prezzi

12.3 Valutazione corpi:

1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.824.831,36.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Palazzina uffici - Pint. loc caldaia e intercapedine	3,67	€ 950,00	€ 3.486,50
Palazzina uffici - P.int. archivio	22,35	€ 950,00	€ 21.232,50
Palazzina uffici - PT uffici	137,00	€ 950,00	€ 130.150,00
Palazzina Uffici - PT spogliatoio	102,50	€ 400,00	€ 41.000,00
Palazzina uffici - PT scala ab. custode	6,50	€ 950,00	€ 6.175,00
Palazzina uffici - P1 uffici	183,00	€ 950,00	€ 173.850,00
Palazzina uffici - P1 ab custode	61,20	€ 950,00	€ 58.140,00
Palazzina uffici - P2 uffici	160,00	€ 950,00	€ 152.000,00
Palazzina uffici - P2 ab. custode	66,60	€ 950,00	€ 63.270,00
Primo capannone officina	2.492,00	€ 400,00	€ 996.800,00
Primo capannone - locali servizio	149,00	€ 400,00	€ 59.600,00
Locali accessori esterni autorizzati	15,00	€ 400,00	€ 6.000,00
area esterna quota parte indicativa	328,90	€ 400,00	€ 131.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.843.264,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
decurtazione per assenza di conformità edilizia/catastale detrazione del 1.00%			€ -18.432,64
Valore Finale			€ 1.824.831,36
Valore corpo			€ 1.824.831,36
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.824.831,36
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.824.831,36

2 - Secondo capannone con pensilina. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**Pontirolo Nuovo (BG), Via Isonzo n. 18**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 643.034,70.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
uffici - PT	53,00	€ 850,00	€ 45.050,00
uffici - P1	96,00	€ 850,00	€ 81.600,00
Secondo capannone laboratorio/magazzino	1.052,80	€ 400,00	€ 421.120,00
Area esterna quota parte indicativa	121,70	€ 400,00	€ 48.680,00
locale tecnico: cabina elettrica	3,10	€ 400,00	€ 1.240,00
locali servizio capannone - PT	45,00	€ 400,00	€ 18.000,00
pensilina/passaggio coperto	84,60	€ 400,00	€ 33.840,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 649.530,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
decurtazione per assenza di conformità edilizia/catastale detrazione del 1.00%	€ -6.495,30
Valore Finale	€ 643.034,70
Valore corpo	€ 643.034,70
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 643.034,70
Valore complessivo diritto e quota	€ 643.034,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1 - Palazzina rappresentanza, primo capannone, locali accessori	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	3.727,72	€ 1.824.831,36	€ 1.824.831,36
2 - Secondo capannone con pensilina	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.456,20	€ 643.034,70	€ 643.034,70

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 370.179,91
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:	€ 0,00
arrotondamento	€ -86,15
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 2.097.600,00
Valore diritto e quota	€ 2.097.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.097.600,00
---	-----------------------

Allegati

- all. 1 (a,b,c,d,e,f) - planimetrie catastali e estratto mappa catastale
all. 2 (a,b,c,d,e,f) - visure storiche catastali

- all. 3 (a,b,c,d,e,f,g,h,i,m,n) - documentazione edilizia
- all. 4 (a,b,c) - risposta Agenzia delle Entrate
- all. 5 - dichiarazione invio alle parti
- all. 6 - check list
- all. 7 - bando di vendita - succinta
- all. 8 - relazione privacy
- all. 9a - foto corpo 1.zip
- all. 9b - foto e planimetrie corpo 1.zip
- all. 10 - foto e planimetrie corpo 2.zip
- all. 11 - sunto dati catastali.rtf

21-04-2026

L'Esperto alla stima

