

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Seconda Civile

CONCORDATO PREVENTIVO DI GRUPPO
R.G. N. 368-2/2023

ORA IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
R.G. N. 21/2025

A-THENA S.R.L.

GIUDICE DELEGATO: Dottor LUCA FUZIO

CURATORE: Avvocato FEDERICO SALERNO

**VERIFICA DI CONGRUITA' RELATIVA AI BENI IMMOBILIARI
DI PROPRIETA' A-THENA S.R.L.**

Tecnico incaricato: Arch. Giampietro Gavazzeni
Iscritto all'Albo della Provincia di Bergamo al n°1027
Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo
C.F. GVZ GPT 60D26 A794F – P.I. 02078150162

Con studio in Bergamo V.le Papa Giovanni XXIII° n°30
Telefono: 035/24.08.84
email: arch.gavazzeni@libero.it
PEC. giampietro.gavazzeni@archiworldpec.it

. INCARICO

Il sottoscritto Architetto Giampietro Gavazzeni, nato a Bergamo il 26/04/1960, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo al n°1027, nominato, in data 12/08/2024 dal Commissario Giudiziale Avvocato Federico Salerno, a seguito dell'autorizzazione del Giudice Delegato Dottor Luca Fuzio, quale perito del concordato preventivo di gruppo con il seguente primo incarico:

- *verificare la congruità dei valori dei beni immobiliari di pertinenza delle società del Concordato Preventivo di gruppo esposti dal Dott. Ing. Nicola Moretti Simoncini nella propria perizia;*
- *effettuare la consistenza patrimoniale nazionale ipotecaria e catastale delle società del Concordato Preventivo di Gruppo.*

Successivamente in relazione alla sentenza del 12/02/2025 dove il Tribunale di Bergamo ha dichiarato aperta la Procedura di Liquidazione Giudiziale della società A-THENA S.R.L. con sede in Treviolo (BG) via Fratelli Bandiera n. 2;

il Curatore Avvocato Federico Salerno ha ritenuto opportuno, con autorizzazione del Giudice Delegato dottor Luca Fuzio, di estendere l'incarico al perito affinchè si provvedesse alla modifica ed integrazione della perizia;

in particolare:

1. Richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica per gli immobili di pertinenza della Procedura ubicati in:

- Bergamo via Martin Luther King (area edificabile con cantiere residenziale in essere)
- Stezzano (BG) via Aldo Moro/via Cascina Belocca (area edificabile a destinazione residenziale)
- Torre Boldone (BG) via Martinella (terreno agricolo)
- Bernareggio (MI) (area)
- Roncello (MB) (area)
- Vaprio d'Adda (MI) vicolo Antonio Motta, 2 – area edificabile con fabbricato.

2. Riformulazione della Perizia eseguita in costanza di Concordato Preventivo di Gruppo, escludendo i beni di Fabrica 09W S.r.l. il cui procedimento è stato estinto, al fine di non creare confusione in sede di presa visione della perizia da parte di potenziali interessati.

In relazione a quanto sopra descritto si procede all'aggiornamento della Perizia relativa al Concordato Preventivo di Gruppo in funzione della Liquidazione Giudiziale, mantenendo invariati i valori stimati inizialmente.

In data 31 luglio 2024 lo scrivente si è recato sui luoghi sopra elencati, accompagnato dal Geometra Dino Brambilla in qualità di legale rappresentante della società A-Thena s.r.l., per i rilievi del caso.

In esecuzione dell'incarico affidatomi ho provveduto a redigere la presente valutazione di congruità seguendo lo svolgimento del Giudizio di Stima del 10/04/2024 a firma dell'Ingegner Nicola Moretti Simoncini, questo per una migliore facilità di consultazione partendo dalla costituzione di lotti omogenei e con i medesimi paragrafi;

in particolare:

1. Identificazione ed ubicazione del bene
2. Proprietà e dati catastali
3. Certificato di Destinazione Urbanistica
4. Descrizione sommaria del bene
5. Dati metrici
6. Aspetto economico e criterio di stima
7. Valutazione del bene

Si precisa che sono stati aggiunti alla valutazione due lotti relativi ad immobili ubicati a Bernareggio e Roncello in provincia di Milano e Monza Brianza che, pur essendo di proprietà A-Thena s.r.l. non compaiono nella perizia dell'Ingegner Nicola Moretti Simoncini; per quanto attiene gli immobili in Bernareggio (MI) lo scrivente ha reperito copia della "Consulenza Estimativa Giudiziaria" del 18/12/2023 a firma dell'Architetto Michele Fiorito depositata presso il Tribunale Ordinario di Monza, anche per questa relazione di stima è stata effettuata la verifica della congruità dei valori degli immobili presi in esame.

Come sopra evidenziato la presente Relazione per la Verifica di Congruità dei beni di proprietà alle società facenti parte del Concordato di Gruppo, si basa sulle relazioni a firma dell'Ing. Nicola Moretti Simoncini e dell'Arch. Michele Fiorito;

le relazioni vengono indicate alla presente verifica di congruità e ne costituiscono parte integrante.

LOTTO 4

Beni in Bernareggio (MI)

Via Cascina Sofia

Trattasi aree edificabili

4.1 Identificazione ed ubicazione dei beni



Trattasi di lotto di terreno edificabile composto da numero quattro particelle, per una superficie catastale totale di mq. 1.240,00 ubicato a Bernareggio (MI) via Casina Sofia in zona periferica al centro cittadino

4.2 Proprietà e dati catastali

In relazione alle visure catastali effettuate in data 05/08/2024 si riporta quanto segue:

Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale di Milano-Ufficio Provinciale-Territorio

Servizi Catastali –

Unità immobiliare sita nel Comune di Bernareggio (MI) (Codice A802)

Catasto dei terreni

Intestazione attuale dell'immobile A-THEA S.R.L. con sede in Treviolo (BG) C.F. 03703630164

Diritto di Proprietà per 1/1

Fgl. 4 Part. 528 qualità SEMINATIVO, cl. 1 Superficie mq. 250, R.D. € 1,61 R.A. € 1,55

Fgl. 4 Part. 529 qualità SEMINATIVO, cl. 1 Superficie mq. 270, R.D. € 1,67 R.A. € 1,74

Fgl. 4 Part. 530 qualità SEMINATIVO, cl. 1 Superficie mq. 340, R.D. € 2,19 R.A. € 2,11

Fgl. 4 Part. 531 qualità SEMINATIVO, cl. 1 Superficie mq. 380, R.D. € 2,45 R.A. € 2,36

ESTRATTO MAPPA



4.3 Certificato di Destinazione Urbanistica



COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Monza e della Brianza

Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs.82/2005

Prot. n. e data (vedi timbro a lato)

Bernareggio, 28.03.2025

Marca da bollo
ID n. 01240950034033
det 06/03/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE N.4 TECNICO

Ufficio Protocollo	COPIA CONFERMATA ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 00017290 / 2025 del 28/03/2025	
Firmatario : Claudio Weyland	
Documento Unico	

Visti:

- la richiesta pervenuta al protocollo comunale n.5589 in data 11.03.2025 dal sig. Gavazzeni Giampietro, nella sua qualità di C.T.U. del Tribunale di Bergamo nella causa liquidazione giudiziale A-Thena, rivolta ad ottenere certificato di destinazione urbanistica per i mappali sottoindicati;
- la deliberazione n.4 del 15/02/2022 con cui il Consiglio Provinciale ha approvato definitivamente gli atti costituenti la variante del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e Brianza (P.T.C.P.) adeguandolo alla L.R.31/2014;
- la "Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)" approvata don deliberazione del Consiglio comunale n.13 del 12/03/2024, pubblicata sul B.U.R.L. n.32 del 07/08/2024 – Serie Avvisi e Concorsi.

Richiamato il Decreto del Sindaco n.8 del 01.03.2024 di conferimento dell'incarico di Responsabile dell'Area delle posizioni organizzative Settore n.4 Tecnico.

Ai sensi e per gli effetti del 2^o e 3^o comma dell'art.30 del D.P.R.380/2001.

CERTIFICA

che alla data odierna i mappali di seguito elencati, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche

Foglio 04 mappale 529

Piano delle Regole - Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

- Nome: R3a
- Descrizione: - Tessuto caratt. da insediamenti solo parzialmente coerenti e morf. eterogenei - bassa densità
- Riferimento legislativo: - NTA PdR
- Articolo: 43, 44 e 45
- Area interessata (%): 28

Piano delle Regole - Aree destinate all'attività agricola [Titolo IV Capo II NTA PdR]

- Nome: E2
- Descrizione: - Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici
- Riferimento legislativo: - NTA PdR
- Articolo: 56
- Area interessata (%): 57

Piano delle Regole – area di circolazione veicolare

- Nome: - Rete della mobilità
- Descrizione: - Rete della mobilità
- Riferimento legislativo: - NTA PdR; Piano dei Servizi; Codice della strada
- Articolo: -
- Area interessata (%): 15

Piano delle Regole - Ambiti Agricoli Strategici [AAS - PTCP MB]

- Nome: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
- Descrizione: - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
- Riferimento legislativo: - NTA PdR

- Articolo: - 26

- Area interessata (%): 67

Piano delle Regole - Tav 3a e 3b carte dei vincoli

- Nome: PCA
- Descrizione: - Perimetro centro abitato
- Riferimento legislativo: - NTA PdR
- Articolo: art. 24
- Area interessata (%): 48

Piano delle Regole - Tav 3a e 3b carte dei vincoli

- Nome: Presenza accertata di condizioni di criticità
- Descrizione: - Presenza accertata di condizioni di criticità geotecnica riconducibili a possibili strutture colline
- Riferimento legislativo: - Normativa Geologica di Attuazione
- Articolo: art. 4
- Area interessata (%): 100

Piano dei servizi - PdS 03 Rete verde di ricomposizione paesaggistica comunale

- Nome: Rete verde comunale
- Descrizione: Rete verde di ricomposizione paesaggistica (comunale)
- Riferimento legislativo: NTA PdS
- Articolo: art. 27
- Area interessata (%): 100

Studio geologico - Carta della pericolosità sismica - Tav. 5

- Nome: Z4a
- Descrizione: - Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti
- Riferimento legislativo: - Normativa Geologica di Attuazione
- Articolo: art. 5
- Area interessata (%): 100

Studio geologico - Carte della fattibilità - Tav. 8

- Nome: 3a
- Descrizione: Occhi pollini -intero territorio

CONFERMA DI BERNARDOSSIO ufficio Protocollo		COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.00072901/2025 del 26/03/2025	Firma: Atto: 1 Cittadino Verdeani Dati della P.A.: 11/03/2025	

- Riferimento legislativo: Normativa Geologica di Attuazione
- Articolo: art. 3.3.1
- Area interessata (%): 100

Studio geologico - Carte della fattibilità - Tav. 8

- Nome: 3d
- Descrizione: bassa infiltrazione
- Riferimento legislativo: Normativa Geologica di Attuazione
- Articolo: art. 3.3.4
- Area interessata (%): 100

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Nome: suscettività agli occhi pollini - alto
- Descrizione: - suscettività agli occhi pollini
- Riferimento legislativo: - PTCP
- Articolo: tavola 8
- Area interessata (%): 100

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
COMUNE DI BERNAREGGIO	Protocollo N. 00001290 / 2025 del 26/03/2025
Definizione Protocollo	
Protocollo firmato da:	Claudio Vergani
Informato e consensito:	
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	
<ul style="list-style-type: none"> - Nome: Corridoio trasversale della Rete verde - Descrizione: - Corridoio trasversale della Rete verde - Riferimento legislativo: - PTCP - Articolo: 32 - Area interessata (%): 100 	
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	
<ul style="list-style-type: none"> - Nome: Ambiti agricoli strategici - Descrizione: - Ambiti agricoli strategici - Riferimento legislativo: - PTCP - Articolo: 6 - Area interessata (%): 100 	
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	
<ul style="list-style-type: none"> - Nome: Rete verde - Descrizione: - Rete verde - Riferimento legislativo: - PTCP - Articolo: 31 - Area interessata (%): 100 	
Sensibilità paesistica	
<ul style="list-style-type: none"> - Nome: 4 - Descrizione: Sensibilità - alta - Riferimento legislativo: NTA - DdP - Articolo: 12 - Area interessata (%): 57 	
Sensibilità paesistica	
<ul style="list-style-type: none"> - Nome: 3 - Descrizione: Sensibilità - media - Riferimento legislativo: NTA - DdP - Articolo: 12 - Area interessata (%): 43 	

Foglio 04 mappale 528

Piano delle Regole - Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

- Nome: R3a
- Descrizione: - Tessuto caratt. da insediamenti solo parzialmente coerenti e morf. eterogenei - bassa densità
- Riferimento legislativo: - NTA PdR
- Articolo: 43, 44 e 45
- Area interessata (%): 36

Piano delle Regole - Aree destinate all'attività agricola [Titolo IV Capo II NTA PdR]

- Nome: E2
- Descrizione: - Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici
- Riferimento legislativo: - NTA PdR
- Articolo: 56
- Area interessata (%): 48

Piano delle Regole – area di circolazione veicolare

- Nome: - Rete della mobilità
- Descrizione: - Rete della mobilità
- Riferimento legislativo: - NTA PdR; Piano dei Servizi; Codice della strada
- Articolo: -
- Area interessata (%): 16

Piano delle Regole - Ambiti Agricoli Strategici [AAS - PTCP MB]

- Nome: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
- Descrizione: - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
- Riferimento legislativo: - NTA PdR
- Articolo: - 26
- Area interessata (%): 66

Piano delle Regole - Tav 3a e 3b carte dei vincoli

- Nome: PCA
Descrizione: - Perimetro centro abitato
- Riferimento legislativo: - NTA PdR
- Articolo: art. 24
- Area interessata (%): 52

Piano delle Regole - Tav 3a e 3b carte dei vincoli

- Nome: Presenza accertata di condizioni di criticità
- Descrizione: - Presenza accertata di condizioni di criticità geotecnica riconducibili a possibili strutture polline
- Riferimento legislativo: - Normativa Geologica di Attuazione
- Articolo: art. 4
- Area interessata (%): 100

Piano dei servizi - PdS 03 Rete verde di ricomposizione paesaggistica comunale

- Nome: Rete verde comunale
- Descrizione: Rete verde di ricomposizione paesaggistica (comunale)
- Riferimento legislativo: NTA PdS
- Articolo: art. 27
- Area interessata (%): 100



Studio geologico - Carta della pericolosità sismica - Tav. 5

- Nome: Z4a
- Descrizione: - Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti
- Riferimento legislativo: - Normativa Geologica di Attuazione
- Articolo: art. 5
- Area interessata (%): 100

Studio geologico - Carte della fattibilità - Tav. 8

- Nome: 3a
- Descrizione: Occhi pollini -intero territorio
- Riferimento legislativo: Normativa Geologica di Attuazione
- Articolo: art. 3.3.1
- Area interessata (%): 100

Studio geologico - Carte della fattibilità - Tav. 8

- Nome: 3d
- Descrizione: bassa infiltrazione
- Riferimento legislativo: Normativa Geologica di Attuazione

U

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

PROT. N. 0007290/2025 del 26/03/2025

Firma elettronica: Claudio Vergani

Abilitazione: Planificazione

Articolo: 32

Area interessata (%): 100

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Nome: suscettività agli occhi pollini - alto
- Descrizione: - suscettività agli occhi pollini
- Riferimento legislativo: - PTCP
- Articolo: tavola 8
- Area interessata (%): 100

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Nome: Corridoio trasversale della Rete verde
- Descrizione: - Corridoio trasversale della Rete verde
- Riferimento legislativo: - PTCP
- Articolo: 32
- Area interessata (%): 100

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Nome: Ambiti agricoli strategici
- Descrizione: - Ambiti agricoli strategici
- Riferimento legislativo: - PTCP
- Articolo: 6
- Area interessata (%): 100

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Nome: Rete verde
- Descrizione: - Rete verde
- Riferimento legislativo: - PTCP
- Articolo: 31
- Area interessata (%): 100

Sensibilità paesistica

- Nome: 4
- Descrizione: Sensibilità - alta
- Riferimento legislativo: NTA - DdP

-
- Articolo: 12
 - Area interessata (%): 48

Sensibilità paesistica

- Nome: 3
- Descrizione: Sensibilità - media
- Riferimento legislativo: NTA - DdP
- Articolo: 12
- Area interessata (%): 52

* * *

Foglio 04 mappale 530

Piano delle Regole - Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

- Nome: R3a
- Descrizione: - Tessuto caratt. da insediamenti solo parzialmente coerenti e morf. eterogenei - bassa densità
- Riferimento legislativo: - NTA PdR

D COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE <small>PROTOCOLLO N. 000072301 / 2025 del 28/03/2025 Firmaletto Se: Claudia Vergani Documento: PdR</small>	<ul style="list-style-type: none"> - Articolo: 43, 44 e 45 - Area interessata (%): 71 <p>Piano delle Regole – area di circolazione veicolare</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nome: - Rete della mobilità - Descrizione: - Rete della mobilità - Riferimento legislativo: - NTA PdR; Piano dei Servizi; Codice della strada - Articolo: - - Area interessata (%): 29 <p>Piano delle Regole - Ambiti Agricoli Strategici [AAS - PTCP MB]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nome: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - Descrizione: - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - Riferimento legislativo: - NTA PdR - Articolo: - - Area interessata (%): 5 <p>Piano delle Regole - Tav 3a e 3b carte dei vincoli</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nome: PCA - Descrizione: - Perimetro centro abitato - Riferimento legislativo: - NTA PdR - Articolo: art. 24 - Area interessata (%): 100 <p>Piano delle Regole - Tav 3a e 3b carte dei vincoli</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nome: Aree escluse dal recupero dei vani e locali seminterrati esistenti - Descrizione: - Aree escluse dal recupero dei vani e locali seminterrati esistenti - Riferimento legislativo: - NTA PdR - Articolo: D.C.C. n. 38 del 25/07/2017 e art. 16 - Area interessata (%): 79 <p>Piano delle Regole - Tav 3a e 3b carte dei vincoli</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nome: Presenza accertata di condizioni di criticità - Descrizione: - Presenza accertata di condizioni di criticità geotecnica riconducibili a possibili strutture polline
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

-
- Riferimento legislativo: - Normativa Geologica di Attuazione
 - Articolo: art. 4
 - Area interessata (%): 100

- Piano dei servizi - PdS 03 Rete verde di ricomposizione paesaggistica comunale
- Nome: Rete verde comunale
 - Descrizione: Rete verde di ricomposizione paesaggistica (comunale)
 - Riferimento legislativo: NTA PdS
 - Articolo: art. 27
 - Area interessata (%): 100

- Studio geologico - Carta della pericolosità sismica - Tav. 5
- Nome: Z4a
 - Descrizione: - Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti
 - Riferimento legislativo: - Normativa Geologica di Attuazione
 - Articolo: art. 5
 - Area interessata (%): 100

U COMUNE DI BEIRANNO REGGIO ufficio Protocollo COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollato il 28/03/2025 del 28/03/2025 Firmatario: Chiaraia, Wagnari Data di stampa: 2025-03-28 10:45:48
Studio geologico - Carte della fattibilità - Tav. 8
<ul style="list-style-type: none"> - Nome: 3a - Descrizione: Occhi pollini -intero territorio - Riferimento legislativo: Normativa Geologica di Attuazione - Articolo: art. 3.3.1 - Area interessata (%): 100
Studio geologico - Carte della fattibilità - Tav. 8
<ul style="list-style-type: none"> - Nome: 3d - Descrizione: bassa infiltrazione - Riferimento legislativo: Normativa Geologica di Attuazione - Articolo: art. 3.3.4 - Area interessata (%): 100
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
<ul style="list-style-type: none"> - Nome: -Elementi morfologici - Descrizione: - Terrazzo - Riferimento legislativo: - PTCP - Articolo: - 11 - Area interessata: il lato parallelo alla sede stradale
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
<ul style="list-style-type: none"> - Nome: suscettività agli occhi pollini - alto - Descrizione: - suscettività agli occhi pollini - Riferimento legislativo: - PTCP - Articolo: tavola 8 - Area interessata (%): 100
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
<ul style="list-style-type: none"> - Nome: Corridoio trasversale della Rete verde - Descrizione: - Corridoio trasversale della Rete verde - Riferimento legislativo: - PTCP - Articolo: 32 - Area interessata (%): 100

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Nome: Ambiti agricoli strategici
- Descrizione: - Ambiti agricoli strategici
- Riferimento legislativo: - PTCP
- Articolo: 6
- Area interessata (%): 53

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Nome: Rete verde
- Descrizione: - Rete verde
- Riferimento legislativo: - PTCP
- Articolo: 31
- Area interessata (%): 100

Sensibilità paesistica

- Nome: 3
- Descrizione: Sensibilità - media
- Riferimento legislativo: NTA - DdP

U	COPIA CONPARTE ALL'ORIGINALE DIGITALE	CONUNO DI BERNARDOGNA	Protocollo N. 0000790 / 2025 del 26 / 03 / 2025
			Protocollo: 0 Firmatario: Claudio Negri

Foglio 04 mappale 531

Piano delle Regole - Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

- Nome: R3a
- Descrizione: - Tessuto caratt. da insediamenti solo parzialmente coerenti e morf. eterogenei - bassa densità
- Articolo: 43, 44 e 45
- Area interessata (%): 67

* * *

Piano delle Regole – area di circolazione veicolare

- Nome: - Rete della mobilità
- Descrizione: - Rete della mobilità
- Riferimento legislativo: - NTA PdR; Piano dei Servizi; Codice della strada
- Articolo: -
- Area interessata (%): 33

Piano delle Regole - Tav 3a e 3b carte dei vincoli

- Nome: PCA
- Descrizione: - Perimetro centro abitato
- Riferimento legislativo: - NTA PdR
- Articolo: art. 24
- Area interessata (%): 100

Piano delle Regole - Tav 3a e 3b carte dei vincoli

- Nome: Aree escluse dal recupero dei vani e locali seminterrati esistenti
- Descrizione: - Aree escluse dal recupero dei vani e locali seminterrati esistenti
- Riferimento legislativo: - NTA PdR
- Articolo: D.C.C. n. 38 del 25/07/2017 e art. 16
- Area interessata (%): 66

Piano delle Regole - Tav 3a e 3b carte dei vincoli

- Nome: Presenza accertata di condizioni di criticità
- Descrizione: - Presenza accertata di condizioni di criticità geotecnica riconducibili a possibili strutture polline
- Riferimento legislativo: - Normativa Geologica di Attuazione
- Articolo: art. 4
- Area interessata (%): 100

Piano dei servizi - PdS 03 Rete verde di ricomposizione paesaggistica comunale

- Nome: Rete verde comunale
- Descrizione: Rete verde di ricomposizione paesaggistica (comunale)
- Riferimento legislativo: NTA PdS
- Articolo: art. 27
- Area interessata (%): 100

Studio geologico - Carta della pericolosità sismica - Tav. 5

- Nome: Z4a
- Descrizione: - Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti
- Riferimento legislativo: - Normativa Geologica di Attuazione

U	COPIA COMPARTE ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo 110 N.0007290/2025 del 26/03/2025	
Firmato da: Claudio Vergani	
E-mail: claudio.vergani@comune.bernareggio.mi.it	

- Articolo: art. 5

- Area interessata (%): 100

Studio geologico - Carte della fattibilità - Tav. 8

- Nome: 3a
- Descrizione: Occhi pollini - intero territorio
- Riferimento legislativo: Normativa Geologica di Attuazione
- Articolo: art. 3.3.1
- Area interessata (%): 100

Studio geologico - Carte della fattibilità - Tav. 8

- Nome: 3d
- Descrizione: bassa infiltrazione
- Riferimento legislativo: Normativa Geologica di Attuazione
- Articolo: art. 3.3.4
- Area interessata (%): 100

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Nome: -Elementi morfologici
- Descrizione: - Terrazzo
- Riferimento legislativo: - PTCP
- Articolo: - 11
- Area interessata: lato parallelo alla sede stradale

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Nome: suscettività agli occhi pollini - alto
- Descrizione: - suscettività agli occhi pollini
- Riferimento legislativo: - PTCP
- Articolo: tavola 8
- Area interessata (%): 100

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Nome: Corridoio trasversale della Rete verde
- Descrizione: - Corridoio trasversale della Rete verde
- Riferimento legislativo: - PTCP

4.4 Descrizione sommaria del bene

Trattasi di lotto di terreno di cui una parte edificabile, a tal proposito la società A-THENA SRL ha depositato presso il Comune di Bernareggio (MI) la richiesta di un PDC n. 145/2023 del 27/07/2023 per la realizzazione di un nuovo edificio bifamiliare, il documento autorizzativo non è stato ritirato e non sono ancora stati saldati al Comune gli oneri concessori, il tutto come meglio evidenziato nella Consulenza Estimativa Giudiziaria del 18/12/2023 a firma dell'Architetto Michele Fiorito

RILIEVO FOTOGRAFICO



4.5 Dati metrici

Trattasi di lotto di terreno parzialmente edificabile della superficie di mq. 1.240,00 con andamento pianeggiante; nel Piano di Governo del Territorio di Bernareggio la maggior parte della superficie del lotto ricade in Zona R3a edificabile, la rimanente ricade in area di valore paesaggistico e di tutela ambientale, il tutto come meglio evidenziato nella Consulenza Estimativa Giudiziaria del 18/12/2023 a firma dell'Architetto Michele Fiorito

4.6 Aspetto economico e criterio di stima

L'Architetto Michele Fiorito, per la valorizzazione del lotto attua il metodo di trasformazione, ciò il valore di mercato può essere definito come il valore residuo pari alla differenza tra il valore di vendita dell'immobile finito detratti tutti i costi sostenuti per la sua realizzazione, dall'analisi dei dati riportati nella Consulenza Estimativa Giudiziaria, il sottoscritto condivide sia il metodo che i risultati prodotti.

4.7 Valutazione del bene

Il valore di mercato dell'immobile, nello stato di fatto, viene confermato in **€ 90.000,00** al netto delle decurtazioni, come evidenziato nella Consulenza Estimativa Giudiziaria a firma dell'Architetto Michele Fiorito

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2024

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MILANO



Soggetto richiesto:

A-THENA S.R.L. sede TREVIOLO (BG) (CF: 03703630164)

Totali immobili: di catasto terreni 4



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di BERNAREGGIO (A802) (MI)
Foglio 4 Particella 528

FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n.
MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 1,61
agrario Euro 1,55
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1
Superficie: 250 m²

FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n.
MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di BERNAREGGIO (A802) (MI)
Foglio 4 Particella 529

FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n.
MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/08/2024
Ora: 15:21:32
Numero Pratica: T1 89664/2024
Pag: 2 - Segue

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 1,74
agrario Euro 1,67

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1
Superficie: 270 m²

FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n.
MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di BERNAREGGIO (A802) (MI)
Foglio 4 Particella 530

FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n.
MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 2,19
agrario Euro 2,11

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1
Superficie: 340 m²

FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n.
MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di BERNAREGGIO (A802) (MI)
Foglio 4 Particella 531

FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n.
MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 2,45
agrario Euro 2,36

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1
Superficie: 380 m²

FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n.
MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 4 - totale righe intestati: 1

> 1. A-THENA S.R.L. (CF 03703630164)
sede in TREVIOLO (BG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 01/12/2020 Pubblico ufficiale MANNARELLA
FRANCESCO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.
86907 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 90462.1/2020 Reparto PI di MILANO
2 in atti dal 09/12/2020



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/08/2024
Ora: 15:21:32
Numero Pratica: T1 89664/2024
Pag: 3 - Fine

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di BERNAREGGIO (A802)

Numero immobili: 4 Reddito dominicale: euro 7,99 Reddito agrario: euro 7,69 Superficie: 1.240 m²

> **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: 4 Reddito dominicale: euro 7,99 Reddito agrario: euro 7,69 Superficie: 1.240 m²

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90