

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 388/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Studio in: OMISSIS

Fax: OMISSIS

Email: OMISSIS

Pec: OMISSIS

Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**
Località/Frazione
VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

INDICE

Lotto: 001 - Immobili Particella 895

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento sub. 719.....	5
Corpo: Sottotetto sub. 726.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento sub. 719.....	6
Corpo: Sottotetto sub. 726.....	8
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Appartamento sub. 719.....	10
Corpo: Sottotetto sub. 726.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Appartamento sub. 719.....	10
Corpo: Sottotetto sub. 726.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: Appartamento sub. 719.....	12
Corpo: Sottotetto sub. 726.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Appartamento sub. 719.....	13
Corpo: Sottotetto sub. 726.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Appartamento sub. 719.....	13
Corpo: Sottotetto sub. 726.....	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Appartamento sub. 719.....	14
Corpo: Sottotetto sub. 726.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
Corpo: Appartamento sub. 719.....	16

Corpo: Sottotetto sub. 726.....	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adegamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: OMISSIS

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: OMISSIS

Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**
VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

Lotto: 001 - Immobili Particella 895

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 719.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ai sig.ri OMISSIS (CF OMISSIS), nato in [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, e OMISSIS (CF OMISSIS), nata in [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/2, foglio 13, particella 895, subalterno 719, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33, piano S1-2, comune CISANO BERGAMASCO (C728), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 87 m2 Totale escluse aree scoperte: 87 m2, rendita € Euro 361,52

Derivante da: VARIAZIONE del 31/10/1986 in atti dal 09/06/2000 FUSIONE-DIVISIONE-INSERIM. CLASS. L.154/88 (n. 18287.1/1986) VARIAZIONE del 27/09/2004 Pratica n. BG0228543 in atti dal 27/09/2004 VARIAZIONE PER CLASSAMENTO (n. 15690.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dalle indagini condotte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, nel merito dei passaggi di proprietà, si è rilevato che agli immobili oggetto di perizia spetta la quota proporzionale pari a 125,2/1000 sulle parti ed enti comuni del fabbricato. Gli immobili oggetto di perizia non compongono condominio con gli altri immobili dello stesso complesso edilizio.

Confini: L'appartamento al piano secondo confina a nord-ovest con la scala comune, a nord-est con altra u.i. al sub 709 e parzialmente si affaccia su via Mazzini, a sud si affaccia verso il cortile al su. 730 e quindi sulla ferrovia, a sud-est confina con altra u.i. al mapp 1999. Al piano interrato la cantina è controterra per le murature a nord-ovest e sud-ovest, a nord- est confina con altra cantina, mentre a sud-est si apre sul corridoio comune.

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

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

Identificativo corpo: Sottotetto sub. 726.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ai sig.ri OMISSIS (CF OMISSIS), nato in [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, e OMISSIS (CF OMISSIS), nata in [REDACTED] [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2, foglio 13, particella 895, subalterno 726, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33, piano 3, comune CISANO BERGAMASCO (C728), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 m2, rendita € Euro 21.69

Derivante da: COSTITUZIONE del 31/10/1986 in atti dal 09/06/2000 STRALCIO DI PARTI COMUNI-CLASSAMENTO (n. 18289/1986)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dalle indagini condotte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, nel merito dei passaggi di proprietà, si è rilevato che agli immobili oggetto di perizia spetta la quota proporzionale pari a 125,2/1000 sulle parti ed enti comuni del fabbricato. Gli immobili oggetto di perizia non compongono condominio con gli altri immobili dello stesso complesso edilizio.

Confini: Il ripostiglio al sottotetto confina a nord-est con lo spazio comune di distribuzione, a nord-ovest con la scala comune, a sud-ovest si affaccia sulla corte interna e a sud-est con altro ripostiglio al sub. 725.

Note: Al momento dell'accettazione dell'incarico l'immobile in oggetto non aveva ancora la planimetria inserita nel sistema digitale Sister, pertanto si è proceduto a presentare una istanza di digitalizzazione ed inserimento della planimetria in archivio.

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

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale Centro

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Stazione Ferroviaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento sub. 719**

L'appartamento oggetto di perizia di colloca al secondo piano dell'edificio, con cantina al piano interrato, posto a Cisano Bergamasco in via Giuseppe Mazzini n. 33.

L'edificio in cui si colloca l'appartamento è composto da quattro piani fuoriterza di cui l'ultimo è un sottotetto in cui si colloca il ripostiglio al sub. 726. Tutti i piani sono collegati dalle scale comuni senza ascensore, alle quali si accede tramite androne aperto al piano terra e portoncino direttamente da via Mazzini.

L'appartamento si compone di un disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere dal letto e due balconi. Al piano primo interrato si colloca la cantina a cui si accede da un disimpegno collegato alle scale comuni tramite portoncino.

Superficie complessiva di circa mq **95,50**

E' posto al piano: Appartamento 2°; Cantina interrato

ha un'altezza utile interna di circa m. Appartamento 2.85 m: cantina 2.10 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di perizia si trova in più che sufficiente stato di conservazione, anche se sono presenti dei segni di degrado ed usura: i serramenti esterni presentano delle zone in cui la vernice di protezione risulta usurata e staccata, anche nei contro davanzali interni si verifica la stessa condizione dei serramenti, alcune finestre presentano le maniglie e la ferramenta da sostituire, il portoncino di ingresso presenta le parti in legno ed i rivestimenti con pronunciati segni di usura che hanno causato delle lesioni, mentre la serratura del portoncino di ingresso è da ristrutturare o sostituire; i pavimenti mostrano in alcuni punti tracce di usura e microfessure, anche sui balconi, i parapetti dei balconi presentano per la parte in c.a delle macchie e delle disconnessioni, per le porzioni metalliche la screpolatura della vernice protettiva e l'insorgenza di zone diffuse di ruggine, l'intonaco interno presenta delle fessure superficiali con tracce di distacco dell'intonaco e macchie di umidità, oggi asciutta, soprattutto nelle pareti della cucina e del bagno.

Al momento del sopralluogo mancavano le stufe di riscaldamento a gas, in quanto mancavano i corpi generatore/scaldanti ma erano presenti le predisposizioni e le canalizzazioni del gas per l'allaccio delle stufe, erano inoltre presenti le forometrie sul solaio superiore atte ad accogliere il sistema di evacuazione dei fumi.

La cantina al piano interrato si presenta con le strutture, verticali ed orizzontali, a rustico. Non presenta la porta che divide dal disimpegno comune delle cantine e sono presenti tracce di umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare</p> <p>Note: i parapetti dei balconi presentano per la parte in c.a delle macchie e delle disconnessioni, per le porzioni metalliche la screpolatura della vernice protettiva e l'insorgenza di zone diffuse di ruggine</p>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	<p>tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare</p> <p>Note: presentano delle zone in cui la vernice di protezione risulta usurata e staccata, anche nei contro davanzali interni si verifica stessa condizione dei serramenti, alcune finestre presentano le maniglie e la ferramenta da sostituire</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: piastrelle condizioni: buone</p> <p>Note: mostrano in alcuni punti tracce di usura e microfessure</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: marmette condizioni: buone</p>

	Note: mostrano in alcuni punti tracce di usura e microfessure
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare Note: presenta le parti in legno ed i rivestimenti con pronunciati segni di usura che hanno causato delle lesioni, mentre la serratura del portoncino di ingresso e da ristrutturare o sostituire
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia con alcune canaline a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da ristrutturare e collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: con porzioni sottotraccia e fuoritraccia diffusori: mancano corpi scaldanti condizioni: da ultimare conformità: da ristrutturare e collaudare Note: Al momento del sopralluogo mancavano le stufe di riscaldamento a gas, in quanto mancavano i corpi generatore/scaldanti ma erano presenti le predisposizioni e le canalizzazioni del gas per l'allaccio delle stufe, erano inoltre presenti le forometrie sul solaio superiore atte ad accogliere il sistema di evacuazione dei fumi.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	parzialmente restaurato nel 2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Mancano generatori/corpi scaldanti
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	parzialmente restaurato nel 2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Sottotetto sub. 726**

Il ripostiglio al sottotetto si colloca al piano terzo dell'edificio posto a Cisano Bergamasco in via Giuseppe Mazzini n. 33. Vi si accede dal disimpegno comune al sottotetto che si collega con le scale comuni prive di

ascensore.

Il ripostiglio si trova con finiture a rustico e nella parte superiore delle murature, che sostengono la copertura lignea senza plafonatura, sono presenti delle aperture per rendere areato il locale.

Superficie complessiva di circa mq **16,90**

E' posto al piano: Terzo

ha un'altezza utile interna di circa m. da 1.50 a 3.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: parzialmente a rustico

Condizioni generali dell'immobile: Il ripostiglio al sottotetto al momento del sopralluogo risulta essere parzialmente al rustico, infatti nonostante siano presenti l'intonaco delle pareti, installati parzialmente i serramenti (finestra in facciata e porta di ingresso) e sia presente un essenziale impianto elettrico, la copertura è con travi a vista non plafonata e senza assito e il pavimento è in c.a. a rustico.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: al rustico condizioni: buone Note: mostrano in alcuni punti tracce di usura e microfessure
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: presenta dei segni d'usura
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da ristrutturare e collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	parzialmente restaurato nel 2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento sub. 719.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: A seguito della a richiesta di Accesso agli Atti, presentata in data 14.09.2023 al prot. n. 14609, ed alle successive e-mail integrative e telefonate intercorse con l'ufficio SETTORE TECNICO PRIVATO, in data 13.11.2023 la RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO PRIVATO del Comune di Cisano Bergamasco, Arch. OMISSIS, ha comunicato in forma scritta che a seguito delle ricerche effettuate nell'archivio comunale delle pratiche edilizie non risulta nulla in merito alle unità immobiliari di che trattasi censite la fg. 13, mapp.895, subb. 719 e 726. Dalle indagini condotte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, nel merito delle formalità e dei passaggi di proprietà, si dichiara che il fabbricato a cui appartengono gli immobili oggetto di perizia risulta edificato ante 01.09.1967 e non risultano opere successive .

Identificativo corpo: Sottotetto sub. 726.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: A seguito della a richiesta di Accesso agli Atti, presentata in data 14.09.2023 al prot. n. 14609, ed alle successive e-mail integrative e telefonate intercorse con l'ufficio SETTORE TECNICO PRIVATO, in data 13.11.2023 la RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO PRIVATO del Comune di Cisano Bergamasco, Arch. OMISSIS, ha comunicato in forma scritta che a seguito delle ricerche effettuate nell'archivio comunale delle pratiche edilizie non risulta nulla in merito alle unità immobiliari di che trattasi censite la fg. 13, mapp.895, subb. 719 e 726. Dalle indagini condotte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, nel merito delle formalità e dei passaggi di proprietà, si dichiara che il fabbricato a cui appartengono gli immobili oggetto di perizia risulta edificato ante 01.09.1967 e non risultano opere successive .

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento sub. 719.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.31 del 13.12.2013
Ambito:	Ambiti urbani caratterizzati da tipologie edilizie e impianti morfologici disomogenei e presenza significativa di lotti liberi interstiziali
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 28 Ambiti urbani caratterizzati da tipologie edilizie e impianti morfologici disomogenei e presenza significativa di lotti liberi interstiziali</p> <p>1. In tali ambiti è prevista la possibilità di intervento sugli edifici esistenti per il consolidamento e/o la trasformazione anche con demolizione e ricostruzione e le ristrutturazioni urbanistiche degli edifici esistenti da volgere alle destinazioni residenziali, così come previste dal precedente art. 16. 2. E' inoltre consentita l'edificazione dei lotti ineditati individuati nella tav. 3 del P.d.R. e nei lotti liberi, anche se non individuati, che possano essere identificati come tali ai sensi dell'art. 5 delle presenti norme. 3. I nuovi edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente art. 16. 4. Dovranno essere rispettati i seguenti indici: - Rapporto di utilizzazione: 0,50 mq./mq.; - Altezza massima: ml. 7,50; - Rapporto di copertura: 35%; 5. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati. 6. Negli interventi di cui alle lettere a,b,c, d, dell'art. 27 della L.R. 12/2005 potranno essere mantenute le altezze preesistenti anche se maggiori dell'altezza di cui al precedente comma 4. 7. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive di cui al comma 2 ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di</p>

	valenza migliorativa della qualità del contesto urbano di riferimento, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12. 8. Per le aree di dimensione superiore ai 2.000 mq e/o con capacità volumetriche superiori a 3000 mc (src 1000 mq) gli interventi dovranno essere preventivamente assoggettati all'approvazione di specifico Piano Attuativo. 9. al fine di garantire la conservazione delle presenze boscate marginali, ove tali situazioni siano presenti, i progetti edilizi dovranno avere attenzione ad una minimazione dell'utilizzo delle superfici piantumate. A tal fine i progetti dovranno essere fatti oggetto del procedimento del progetto preliminare di cui al precedente art. 12 all'interno del quale potranno essere prescritte specifiche localizzazioni. Nel caso di interventi soggetti a Pianificazione Attuativa, l'edificazione dovrà essere, con gli opportuni meccanismi di perequazione e ricompensazione fondiaria, il più possibile concentrata nelle superfici non piantumate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq./mq.
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	ml. 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	All'analisi della Tavola 2 del Piano delle Regole del PGT risulta che l'edificio ricade entro: - fascia di rispetto attorno ai pozzi pubblici utilizzati a scopo idropotabile; - fascia di rispetto del tracciato ferroviario

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

Note: Per quanto sopra descritto l'immobile oggetto di perizia è conforme alle prescrizione del PGT corrente

Identificativo corpo: Sottotetto sub. 726.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.31 del 13.12.2013
Ambito:	Ambiti urbani caratterizzati da tipologie edilizie e impianti morfologici disomogenei e presenza significativa di lotti liberi interstiziali
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 Ambiti urbani caratterizzati da tipologie edilizie e impianti morfologici disomogenei e presenza significativa di lotti liberi interstiziali 1. In tali ambiti è prevista la possibilità di intervento sugli edifici esistenti per il consolidamento e/o la trasformazione anche con demolizione e ricostruzione e le ristrutturazioni urbanistiche degli edifici esistenti da volgere alle destinazioni residenziali, così come previste dal precedente art. 16. 2. E' inoltre consentita l'edificazione dei lotti ineditati individuati nella tav. 3 del P.d.R. e nei lotti liberi, anche se non individuati, che possano essere identificati come tali ai sensi dell'art. 5 delle presenti norme. 3. I nuovi edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente art. 16. 4. Dovranno essere rispettati i seguenti indici: - Rapporto di utilizzazione: 0,50 mq./mq.; - Altezza massima: ml. 7,50; - Rapporto di copertura: 35%; 5. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati. 6. Negli interventi di cui alle lettere a,b,c, d, dell'art. 27 della L.R. 12/2005 potranno essere mantenute le altezze preesistenti.

	tenti anche se maggiori dell'altezza di cui al precedente comma 4. 7. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive di cui al comma 2 ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità del contesto urbano di riferimento, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12. 8. Per le aree di dimensione superiore ai 2.000 mq e/o con capacità volumetriche superiori a 3000 mc (src 1000 mq) gli interventi dovranno essere preventivamente assoggettati all'approvazione di specifico Piano Attuativo. 9. al fine di garantire la conservazione delle presenze boscate marginali, ove tali situazioni siano presenti, i progetti edilizi dovranno avere attenzione ad una minimazione dell'utilizzo delle superfici piantumate. A tal fine i progetti dovranno essere fatti oggetto del procedimento del progetto preliminare di cui al precedente art. 12 all'interno del quale potranno essere prescritte specifiche localizzazioni. Nel caso di interventi soggetti a Pianificazione Attuativa, l'edificazione dovrà essere, con gli opportuni meccanismi di perequazione e ricompensazione fondiaria, il più possibile concentrata nelle superfici non piantumate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq./mq.
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	ml. 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	All'analisi della Tavola 2 del Piano delle Regole del PGT risulta che l'edificio ricade entro: - fascia di rispetto attorno ai pozzi pubblici utilizzati a scopo idropotabile; - fascia di rispetto del tracciato ferroviario

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

Note: Per quanto sopra descritto l'immobile oggetto di perizia è conforme alle prescrizioni del PGT corrente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento sub. 719.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

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

Note: L'immobile è conforme alle visure e planimetrie catastali.

Identificativo corpo: Sottotetto sub. 726.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

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

Note: L'immobile è conforme alle visure e planimetrie catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/01/1987 al 18/10/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/10/2004 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 719

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/01/1987 al 18/10/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/10/2004 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto sub. 726

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo fondiario ; A rogito di OMISSIS in data 18/10/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.000,00 ; Importo capitale: € 86.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare ; A rogito di OMISSIS in data 10/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 719

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo fondiario ; A rogito di OMISSIS in data 18/10/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.000,00 ; Importo capitale: € 86.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare ; A rogito di OMISSIS in data 10/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto sub. 726

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: Appartamento sub. 719

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

Identificativo corpo: Sottotetto sub. 726

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 719

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Gli immobili oggetto di perizia non compongono condominio con gli altri immobili dello stesso complesso edilizio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dalle indagini condotte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, nel merito dei passaggi di proprietà, si è rilevato che agli immobili oggetto di perizia spetta la quota proporzionale pari a 125,2/1000 sulle parti ed enti comuni del fabbricato. Gli immobili oggetto di perizia non compongono condominio con gli altri immobili dello stesso complesso edilizio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso il nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano ACE o APE.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Sottotetto sub. 726

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Gli immobili oggetto di perizia non compongono condominio con gli altri immobili dello stesso complesso edilizio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dalle indagini condotte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, nel merito dei passaggi di proprietà, si è rilevato che agli immobili oggetto di perizia spetta la quota proporzionale pari a 125,2/1000 sulle parti ed enti comuni del fabbricato. Gli immobili oggetto di perizia non compongono condominio con gli altri immobili dello stesso complesso edilizio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento sub. 719

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle eventuali pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	82,80	1,00	82,80
Balconi	sup lorda di pavimento	2,90	0,33	0,96
Cantina	sup lorda di pavimento	9,80	0,35	3,43
		95,50		87,19

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: B1 - Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

Identificativo corpo: Sottotetto sub. 726

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda del sottotetto ma applicando dei coefficienti che permettano di valutare l'immobile come complementare all'appartamento al sub. 719.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ripostiglio sottotetto	sup lorda di pavimento	16,90	0,35	5,92
		16,90		5,92

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: B1 - Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Al fine di aumentare l'appetibilità dei beni, in relazione agli standard abitativi attuali, si è scelto di formare un unico lotto di vendita e di stimare il valore del ripostiglio al sottotetto come complementare all'appartamento

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 719

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Sottotetto sub. 726

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione adatterà il procedimento di stima del valore Venale determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cisano Bergamasco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cisano Bergamasco;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento sub. 719. Abitazione di tipo economico [A3]

Cisano Bergamasco (BG), VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.000,35.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria, con la detrazione dovuta alla mancanza dei generatori/corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento.

Al momento del sopralluogo mancavano le stufe di riscaldamento a gas, in quanto mancavano i corpi generatore/scaldanti ma erano presenti le predisposizioni e le canalizzazioni del gas per l'allaccio delle stufe, erano inoltre presenti le forometrie sul solaio superiore atte ad accogliere il sistema di evacuazione dei fumi. Al fine della stima dei costi per la ristrutturazione e normalizzazione dell'impianto di riscaldamento, si è fatto riferimento ad un volume lordo da scaldare di circa 270 metri cubi da scaldare per un calore dell'intervento mediamente di 6700,00 €.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	82,80	€ 900,00	€ 74.520,00
Balconi	0,96	€ 900,00	€ 864,00
Cantina	3,43	€ 900,00	€ 3.087,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.471,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 15.00%			€ -11.770,65
Interventi per la realizzare e normalizzare l'impianto di riscaldamento detrazione di € 6700.00			€ -6.700,00
Valore corpo			€ 60.000,35
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.000,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.000,35

Sottotetto sub. 726. Magazzini e locali di deposito [C2]**Cisano Bergamasco (BG), VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.528,80.

Il valore del sottotetto è stato determinato con il metodo del valore complementare dello stesso rispetto all'appartamento al sub. 719, applicando dei coefficienti che commisurino la superficie alla superficie commerciale ed un aggiustamento del valore di stima che tenga conto della vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostiglio sottotetto	5,92	€ 900,00	€ 5.328,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.328,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 15.00%			€ -799,20
Valore corpo			€ 4.528,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.528,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.528,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub. 719	Abitazione di tipo economico [A3]	87,19	€ 60.000,35	€ 60.000,35

Sottotetto sub. 726	Magazzini e locali di deposito [C2]	5,92	€ 4.528,80	€ 4.528,80
------------------------	--	------	------------	------------

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 64.500,00

Valore diritto e quota € 64.529,15

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € **64.500,00**

02-12-2023

L'Esperto alla stima
OMISSIS