

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 148/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Daniele Pisu
Codice fiscale: PSIDNL66C03F704I
Partita IVA: 02502730167
Studio in: Via Castegnate 52 - 24030 Terno d'Isola
Telefono: 329-4847515
Email: pisu@destudio.org
Pec: danielle.pisu@archiworldpec.it

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**
Località/Frazione **Nese**
Via Lacca 35

INDICE

Lotto: 001 - Terreno edificabile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Terreno	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Terreno	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Terreno	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: Terreno	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Terreno	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Terreno	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Terreno	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima	10
Fonti d'informazione	10
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	11
Prezzo base d'asta del lotto.....	11
Regime fiscale della vendita	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2022 alle 11.50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Daniele Pisu

Data nomina: 29-04-2022

Data giuramento: 05-05-2022

Data sopralluogo: 02-08-2022

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**
Località/Frazione **Nese**
Via Lacca 35

Lotto: 001 - Terreno edificabile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno.

residenziale sito in Alzano Lombardo (BG) frazione: Nese, Via Lacca 35

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: con sede in , sezione censuaria Alzano Lombardo, foglio 5, particella 338, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 400, reddito dominicale: € 0.72, reddito agrario: € 0.06

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: con sede in , sezione censuaria Alzano Lombardo, foglio 5, particella 339, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 640, reddito dominicale: € 1.82, reddito agrario: € 2.48

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: con sede in , sezione censuaria Alzano Lombardo, foglio 5, particella 566, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 500, reddito dominicale: € 1.55, reddito agrario: € 2.19

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: con sede in , sezione censuaria Alzano Lombardo, foglio 5, particella 11, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 5, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica marginale- semi boschiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Monte di Nese.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno**

Trattasi di terreni contigui al limite della zona boscata di tutela integrale ed in gran parte ricompresi in zona di tutela paesaggistica ex art 142 c.1 lettera c, dlgs 42/2004

Superficie complessiva di circa mq **1.545,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia declive

Tessitura prevalente -

Sistemazioni agrarie -

Sistemi irrigui presenti -

Colture erbacee -

Colture arboree incolto

Stato di manutenzione generale: inesistente

Condizioni generali dell'immobile: incolto improduttivo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno.
residenziale sito in Alzano Lombardo (BG) frazione: Nese, Via Lacca 35**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno.
residenziale sito in Alzano Lombardo (BG) frazione: Nese, Via Lacca 35**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	63 del 15/12/2014
Ambito:	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2/4 e Ambiti di elevata naturalità (mapp.11)

Norme tecniche di attuazione:	<p>In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili. E' confermata per tutti i lotti edificati la s.r.c. esistente all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio. Pertanto sono sempre ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto della s.r.c. esistente, fatte salve le eventuali limitazioni previste dai successivi commi. Sono sempre ammissibili interventi di nuova edificazione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri rapporto di utilizzazione: 0.35 mq/mq altezza massima: 7.50m rapporto di copertura: 25%. Sono sempre ammissibili, nel rispetto della s.r.c. esistente, gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sempre che tali interventi non alterino sagoma dell'edificio. Qualora gli interventi di ristrutturazione comportino una modifica alla sagoma dell'edificio esistente, l'altezza non dovrà, in ogni caso, essere superiore all'altezza massima sopra definita Nel rispetto delle distanze minime e del rapporto drenante, per i lotti che hanno esaurito la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento a tantum pari al 10% della src esistente fino ad un massimo di mq. 25,00, purchè tale incremento non comporti il superamento del doppio del rapporto di utilizzazione ammesso e di un quinto del rapporto di copertura ammesso. L'ampliamento dovrà essere coerentemente inserito nel contesto architettonico dell'edificio. Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inediticati che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio Sono inoltre consentiti, nel rispetto dei parametri indicati, gli interventi di demolizione e ricostruzione riferiti a più lotti contigui. In questo caso la nuova edificazione sarà subordinata alla predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione del carico urbanistico primario (in ragione di 0,5 posti auto/alloggio) non potendo pertanto proporre la corresponsione del contributo economico compensativo. In queste zone è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi purché il rapporto di utilizzazione riferito allo stato di fatto non sia superiore al limite massimo di 0,70 mq/mq. Dal computo sarà in ogni caso esclusa la superficie del sottotetto oggetto di intervento anche qualora la stessa superficie costituisca s.r.c. Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili. In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi fino al raggiungimento del rapporto di utilizzazione massimo pari a 0,42 mq/mq In relazione al lotto identificato con apposito simbolo grafico (in accoglimento di osservazione) si specifica che l'edificabilità inerente i mappali 4607, 4609/a e 4427, è quella assentita alla data di adozione del PGT 2.0.</p>
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:	0.35 mq/mq
Rapporto di copertura:	25%.
Altezza massima ammessa:	7.50m
Altro:	si visioni attentamente il Certificato di destinazione urbanistica allegato per prendere consapevolezza dei vincoli di PGT

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Terreno.

residenziale sito in Alzano Lombardo (BG) frazione: Nese, Via Lacca 35

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si sono riscontrate difformità

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 02/11/1990**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Mannarella di Bergamo il 08/11/2007 trascritta a Bergamo il 06/05/2022 nn 25826/17030

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/11/2007**. 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 08/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione di donazione - 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/03/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/04/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1980000; Importo capitale: € 1100000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

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: Terreno

residenziale sito in Alzano Lombardo (BG), Via Lacca 35

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolte 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: 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: Terreno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si sottolinea che il mappale 11 è gravato da vincolo di inedificabilità di piano per limitazione ambientale. I mappali 338, 339 e 566 rientrano in tutto od in parte in zona di rispetto degli alvei fluviali pertanto sono gravati da vincolo ambientale ai sensi dell'art.142 del dlgs42/2004, ne consegue che qualsiasi intervento deve essere sottoposto al procedimento di valutazione dell'impatto paesaggistico.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno edificabile mappale 388	sup lorda di pavimento	400,00	1,00	400,00
Terreno edificabile mappale 389	sup lorda di pavimento	640,00	1,00	640,00
Terreno edificabile mappale 566	sup lorda di pavimento	500,00	1,00	500,00
Terreno mappale 11	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		1.545,00		1.541,25

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

sintetico comparativa e per coefficienti di merito di beni simili della zona

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: network immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 103 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

Terreno. residenziale

Alzano Lombardo (BG), Via Lacca 35

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.936,44.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile mappale 388	400,00	€ 103,00	€ 41.200,00
Terreno edificabile mappale 389	640,00	€ 103,00	€ 65.920,00
Terreno edificabile mappale 566	500,00	€ 103,00	€ 51.500,00
Terreno mappale 11	1,25	€ 103,00	€ 128,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.748,75
Riduzione per vincolo ambientale detrazione del 15.00%			€ -23.812,31
Valore corpo			€ 134.936,44
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 134.936,44
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.936,44

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno	residenziale	1.541,25	€ 134.936,44	€ 134.936,44

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 20.240,47

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 114.695,00

Valore diritto e quota € 114.695,97

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 114.695,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita sarà assoggettata ad IVA secondo le aliquote vigenti

18-08-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Daniele Pisu