

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 291/2022 – 493/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Cristian Perletti
Codice fiscale: PRLCST74E25B393W
Studio in: via Brigata Lupi 8 - Bergamo
Telefono: 035 219353
Email: info@architettoperletti.it
Pec: cristian.perletti@archiworldpec.it

Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**
Località/Frazione **Bondi**
Via Bondi n. 26

INDICE

Lotto: 001 - maciapede e piazzale interno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: marciapiede.....	5
Corpo: piazzale.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: marciapiede.....	6
Corpo: piazzale.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: marciapiede.....	9
Corpo: piazzale.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: marciapiede.....	9
Corpo: piazzale.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: marciapiede.....	13
Corpo: piazzale.....	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: marciapiede.....	14
Corpo: piazzale.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: marciapiede.....	15
Corpo: piazzale.....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: marciapiede.....	16
Corpo: piazzale.....	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
Corpo: marciapiede.....	17

Corpo: piazzale	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi.....	17
Adegamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Regime fiscale della vendita	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2024 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristian Perletti

Data nomina: 14-12-2023

Data sopralluogo: 20-02-2024

Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**
Località/Frazione **Bondì**
Via Bondì n. 26

Lotto: 001 - maciapiede e piazzale interno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: marciapiede.

Bene futuro [F] sito in frazione: Bondì, Via Bondì n. 26

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: La presente quota scaturisce dall'atto notarile del Notaio Dott. OMISSIS del OMISSIS rep. n. OMISSIS racc. OMISSIS e si da atto che la sig.ra OMISSIS sia deceduta come da certificato di denuncia successione allegato alla perizia

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nata a OMISSIS (PA) in data 30/05/1944 con codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e di 1/2 di proprietà, foglio 14, particella 5944, comune Cisano Bergamasco, categoria F/1, consistenza 10 mq.

Derivante da: - Variazione del OMISSIS in atti dal OMISSIS CONVAL. PROT. OMISSIS (n. OMISSIS); - Variazione del OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVISIONE B.C.N.C. (n. OMISSIS); - Divisione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVISIONE (n. OMISSIS); - Istrumento (Atto pubblico) del OMISSIS in atti dal OMISSIS COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) (n. OMISSIS);

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: strada comunale; strada comunale; strada comunale; Subalterno OMISSIS (vano scala comune) e subalterno OMISSIS, 704 e 8 del mappale 1576 foglio 14

Note: Si porta in evidenza che l'immobile oggetto di pignoramento è intestato, al catasto censuario di Cisano Bergamasco, ad altro soggetto e non come indicato sul verbale di pignoramento

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

si rimanda a quanto indicato sulle informazioni catastali dell'assenza di corrispondenza tra i dati catastali con quelli riscontrati sull'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: piazzale.

Bene futuro [F] sito in frazione: Bondì, Via Bondì n. 26

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: La presente quota scaturisce dall'atto notarile del Notaio Dott. OMISSIS del OMISSIS rep. n. OMISSIS racc. OMISSIS e si da atto che la sig.ra OMISSIS sia deceduta come da certificato di denuncia successione allegato alla perizia

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nata a OMISSIS (PA) in data 30/05/1944 con codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e di 1/2 di proprietà, foglio 14, particella 1213, subalterno 702, comune Cisano Bergamasco, categoria F/1, consistenza 41 mq.

Derivante da: - Variazione del OMISSIS Pratica n.OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVISIONE-FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. OMISSIS); - Divisione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVISIONE (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: mappale OMISSIS; mappale 1576; mappale OMISSIS mappale OMISSIS

Note: Si porta in evidenza che l'immobile oggetto di pignoramento è intestato, al catasto censuario di Cisano Bergamasco, ad altro soggetto e non come indicato sul verbale di pignoramento

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

si rimanda a quanto indicato sulle informazioni catastali dell'assenza di corrispondenza tra i dati catastali con quelli riscontrati sull'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale nella periferia del Comune di Cisano Bergamasco in località Bondi, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere sovracomunale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buono), Farmacia (Buono), Scuole (Buono), Banche (Buono), Comando di Polizia Locale (Buono), Oratorio e centro sportivo (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Calolziocorte - Ponte San Pietro - Calusco d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda e Lago di Garlate - Lago di Como.

Attrazioni storiche: Parco dell'Adda Nord.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 3 km, Aeroporto Orio al Serio 30 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **marciapiede**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Cisano Bergamasco, in località Bondi contesto costituito

da un raggruppamento di abitazioni all'inizio del paese. Trattasi di un marciapiede, posto al piano terra, di circa 10 mq. costruito/ristrutturato unitamente all'edificio principale.

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1963

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate precedentemente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<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
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **piazzale**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Cisano Bergamasco, in località Bondi contesto costituito da un raggruppamento di abitazioni all'inizio del paese. Trattasi di un piccolo piazzale, posto al piano terra, antistante l'accesso alle autorimesse del complesso edilizio di circa 41 mq. costruito/ristrutturato unitamente all'edificio principale.

Superficie complessiva di circa mq **41,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1963

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate precedentemente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<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
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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**Bene futuro [F] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26****Numero pratica: 29/1963**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/1963 al n. di prot. 2704

Rilascio in data 17/12/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/03/1966 al n. di prot.

NOTE: Si allegano anche la denuncia delle opere in Cemento armato del OMISSIS ed il certificato di collaudo statico del OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: marciapiede**Bene futuro [F] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26****Numero pratica: 29/1963**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/1963 al n. di prot. 2704

Rilascio in data 17/12/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/03/1966 al n. di prot.

NOTE: Si allegano anche la denuncia delle opere in Cemento armato del OMISSIS ed il certificato di collaudo statico del OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: piazzale**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: marciapiede.****Bene futuro [F] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26**

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

Identificativo corpo: piazzale.**Bene futuro [F] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: marciapiede.****Bene futuro [F] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 15 in data 24.04.2017 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 in data 06.12.2017
Zona omogenea:	Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata 1 - In tutti i comparti di cui al presente articolo è di

	<p>norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 2 - Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-cd-e della LR 12/2005. 3 - È possibile l'ampliamento o il sopraalzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: $((S.f.2 \times 0,06)/(S.r.c.))$ dove: S.f. = Superficie fondiaria espressa in mq. - S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq. È previsto comunque un limite massimo di 0,5 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, anche nel caso dei lotti liberi, come definiti dal precedente articolo 5. 4 - Sono ammessi sopraalzi degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, fino all'altezza media ponderale minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misurazione delle possibilità di sopraalzo si farà riferimento alle sole murature interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza massima del 35%. 5 - Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, nei limiti delle src teoriche dei fabbricati, calcolate secondo le indicazioni dell'art. 17 punto 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento. 6 - Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%. 7 - L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima. 8 - Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà definita moltiplicando il numero di piani, calcolato ai sensi del precedente comma, per ml 3,30. 9 - È comunque sempre ammessa un'altezza massima di mt. 10,00 10 - Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12. 11 - Per tutti gli edifici interni agli ambiti di cui al presente articolo è comunque sempre consentita, anche in deroga alle capacità edificatorie massime individuate nei commi precedenti, la possibilità di sopraalzare gli edifici ad un solo piano fuori terra con la formazione di un secondo piano avente altezza massima interna di mt 3,00."</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 2 in data 01.02.2017 pubblicato sul B.U.R.L. n. 7 in data
Zona omogenea:	Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata art. 23
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 23 Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata 1 - In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 2 - Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-cd-e della LR 12/2005. 3 - È possibile l'ampliamento o il sopraalzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: $((S.f.2 \times 0,06)/(S.r.c.))$ dove: S.f. = Superficie fondiaria espressa in mq. - S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq. È previsto comunque un limite massimo di 0,5 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, anche nel caso dei lotti liberi, come definiti dal precedente articolo 5. 4 - Sono ammessi sopraalzi degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità,</p>

	<p>fino all'altezza media ponderale minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misurazione delle possibilità di soprizzo si farà riferimento alle sole muraure interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza massima del 35%. 5 - Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, nei limiti delle src teoriche dei fabbricati, calcolate secondo le indicazioni dell'art. 17 punto 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento. 6 - Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%. 7 - L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima. 8 - Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà definita moltiplicando il numero di piani, calcolato ai sensi del precedente comma, per ml 3,30. 9 - È comunque sempre ammessa un'altezza massima di mt. 10,00 10 - Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12. 11 - Per tutti gli edifici interni agli ambiti di cui al presente articolo è comunque sempre consentita, anche in deroga alle capacità edificatorie massime individuate nei commi precedenti, la possibilità di soprizzare gli edifici ad un solo piano fuori terra con la formazione di un secondo piano avente altezza massima interna di mt 3,00."</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Sull'immobile insiste una servitù di passo pedonale e carrabile come meglio specificato nell'atto a rogito del Notaio di Calozziocorte in data 18.01.2002 rep. n. 40749; del Notaio in data 23.05.1996 rep. n. 122335; del Notaio in data 10.04.1998 rep. n. 25719; del Notaio in data 10.01.2002 rep. n. 40616
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: piazzale.

Bene futuro [F] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 15 in data 24.04.2017 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 in data 06.12.2017
Zona omogenea:	Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata 1 - In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 2 - Sugli edifici esistenti

	<p>sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-cd-e della LR 12/2005. 3 - È possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: $((S.f.2 \times 0,06)/(S.r.c.))$ dove: S.f. = Superficie fondiaria espressa in mq. - S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq. È previsto comunque un limite massimo di 0,5 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, anche nel caso dei lotti liberi, come definiti dal precedente articolo 5. 4 - Sono ammessi sopralti degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, fino all'altezza media ponderale minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misurazione delle possibilità di sopralto si farà riferimento alle sole mura-ture interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza massima del 35%. 5 - Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, nei limiti delle src teoriche dei fabbricati, calcolate secondo le indicazioni dell'art. 17 punto 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento. 6 - Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%. 7 - L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima. 8 - Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà definita moltiplicando il numero di piani, calcolato ai sensi del precedente comma, per ml 3,30. 9 - È comunque sempre ammessa un'altezza massima di mt. 10,00 10 - Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12. 11 - Per tutti gli edifici interni agli ambiti di cui al presente articolo è comunque sempre consentita, anche in deroga alle capacità edificatorie massime individuate nei commi precedenti, la possibilità di sopraltzare gli edifici ad un solo piano fuori terra con la formazione di un secondo piano avente altezza massima interna di mt 3,00."</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 2 in data 01.02.2017 pubblicato sul B.U.R.L. n. 7 in data
Zona omogenea:	Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata art. 23
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 23 Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata 1 - In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 2 - Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-cd-e della LR 12/2005. 3 - È possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: $((S.f.2 \times 0,06)/(S.r.c.))$ dove: S.f. = Superficie fondiaria espressa in mq. - S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq. È previsto comunque un limite massimo di 0,5 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, anche nel caso dei lotti liberi, come definiti dal precedente articolo 5. 4 - Sono ammessi sopralti degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, fino all'altezza media ponderale minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima</p>

	dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misurazione delle possibilità di soprizzo si farà riferimento alle sole murature interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza massima del 35%. 5 - Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, nei limiti delle src teoriche dei fabbricati, calcolate secondo le indicazioni dell'art. 17 punto 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento. 6 - Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%. 7 - L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima. 8 - Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà definita moltiplicando il numero di piani, calcolato ai sensi del precedente comma, per ml 3,30. 9 - È comunque sempre ammessa un'altezza massima di mt. 10,00 10 - Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12. 11 - Per tutti gli edifici interni agli ambiti di cui al presente articolo è comunque sempre consentita, anche in deroga alle capacità edificatorie massime individuate nei commi precedenti, la possibilità di soprizzare gli edifici ad un solo piano fuori terra con la formazione di un secondo piano avente altezza massima interna di mt 3,00."
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Sull'immobile insiste una servitù di passo pedonale e carrabile come meglio specificato nell'atto a rogito del Notaio di Calolziocorte in data 18.01.2002 rep. n. 40749; del Notaio in data 23.05.1996 rep. n. 122335; del Notaio in data 10.04.1998 rep. n. 25719; del Notaio in data 10.01.2002 rep. n. 40616
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: marciapiede.

Bene futuro [F] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: sussiste incongruenza dell'intestazione catastale accertata, durante le operazioni peritali, tra l'intestatario riscontrato Sig.ra e quelli indicati sul verbale di pignoramento sig.ri

Identificativo corpo: piazzale.

Bene futuro [F] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: sussiste incongruenza dell'intestazione catastale accertata, durante le operazioni peritali, tra l'intestatario riscontrato Sig.ra e quelli indicati sul verbale di pignoramento sig.ri

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/08/2004**. 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 05/08/2004 al 04/12/2008. 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 04/12/2008 al 14/04/2009. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/04/2009 al 04/08/2016. In forza di Accettazione di eredità; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/08/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: marciapiede

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/08/2004**. 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 05/08/2004 al 04/12/2008. 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 04/12/2008 al 14/04/2009. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/04/2009 al 04/08/2016. In forza di Accettazione di eredità; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/08/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: piazzale

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 02/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/2023 ai nn.

OMISSIS; nel ventennio preso in esame non sono state rintracciate altre formalità pregiudizievoli riferite espressamente al Foglio 14 Particella OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: marciapiede

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 02/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/2023 ai nn. OMISSIS; nel ventennio preso in esame non sono state rintracciate altre formalità pregiudizievoli riferite espressamente al Foglio 14 Particella OMISSIS Subalterno OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: piazzale

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: marciapiede

Bene futuro [F] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26
nessuno

Identificativo corpo: piazzale

Bene futuro [F] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26
nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: marciapiede

Bene futuro [F] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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: Alla data del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: piazzale

Bene futuro [F] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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: Alla data del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: marciapiede

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
marciapiede	sup lorda di pavimento	10,00	0,10	1,00
		10,00		1,00

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

Identificativo corpo: piazzale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
piazzale	sup lorda di pavimento	41,00	0,10	4,10
		41,00		4,10

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la distribuzione interna degli spazi, dell'ossatura strutturale e la tipologia impiantistica del bene non si ritiene possibile effettuare una comoda divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: marciapiede**Bene futuro [F] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo: piazzale****Bene futuro [F] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Listino dei Prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:**marciapiede. Bene futuro [F]****Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
marciapiede	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.200,00
Valore corpo			€ 1.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 600,00

piazzale. Bene futuro [F]

Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piazzale	4,10	€ 1.200,00	€ 4.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.920,00
Valore corpo			€ 4.920,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.460,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
marciapiede	Bene futuro [F]	1,00	€ 1.200,00	€ 600,00
piazzale	Bene futuro [F]	4,10	€ 4.920,00	€ 2.460,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 918,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 5.202,00

Valore diritto e quota € 2.601,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.601,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Allegati:

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Visura catastale storica per immobile (all. 2-3)
- Visure ipotecarie (all. 4)
- Atti di provenienza (all. 5-6-7-8-9)
- Planimetria Catastale (all.10)
- Estratto mappa catastale (all.11)
- Permessi Comunali (all.12)
- Certificato di residenza (all. 13)

Bergamo, lì 13-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Cristian Perletti

