

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 306/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



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 **Costa Di Serina (BG)**
 Località/Frazione
 via Don Brozzi, SN e 211 e periferia (terreno)

INDICE

Lotto: 001 - Villa singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	6
Corpo: Villa singola	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Villa singola	7
3. PRATICHE EDILIZIE.....	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	11
Corpo: Villa singola	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	12
Corpo: Villa singola	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: Villa singola	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo:	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: Villa singola	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: Villa singola	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17

Lotto: 002 - Locale deposito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	18
Corpo: Locale deposito.....	18
2. DESCRIZIONE	18
DESCRIZIONE GENERALE	18
Corpo: Locale deposito.....	19
3. PRATICHE EDILIZIE.....	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	22
Corpo: Locale deposito.....	22
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	23
Corpo: Locale deposito.....	23
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: Locale deposito.....	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: Locale deposito.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: Locale deposito.....	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	27
11. STATO DI POSSESSO	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27
Criterio di stima	27
Fonti d'informazione	27
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28
Regime fiscale della vendita	28

Lotto: 003 - Terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	29
Corpo: Terreno	29
2. DESCRIZIONE	29
DESCRIZIONE GENERALE	29
Corpo: Terreno	30

3. PRATICHE EDILIZIE	31
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	31
Corpo: Terreno	31
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	31
Corpo: Terreno	31
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32
Corpo: Terreno	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32
Corpo:.....	33
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	33
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	33
Corpo: Terreno	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	33
Corpo: Terreno	33
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	34
11. STATO DI POSSESSO	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	34
Criterio di stima	34
Fonti d'informazione	34
Valutazione corpi.....	34
Adeguamenti e correzioni della stima.....	35
Prezzo base d'asta del lotto.....	35
Regime fiscale della vendita	35

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2025 alle 10:20

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: 25-07-2024

Data giuramento: 25-07-2024

Data sopralluogo: 13-11-2024

Beni in **Costa Di Serina (BG)**
via Don Brozzoni, SN e 211 e periferia (terreno)

Lotto: 001 - Villa singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villa singola.

Abitazione in villini [A7] sito in via Don Brozzoni, SN

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: divorziato

Eventuali comproprietari non eseguitati:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziata - Regime Patrimoniale: Divorziata

Eventuali comproprietari non eseguitati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2 e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS con codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2, foglio CS/8, particella 1234, subalterno 2, comune Costa Serina, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 277 mq., rendita € 677,85

Derivante da: - Impianto meccanografico del OMISSIS; - VARIAZIONE del OMISSIS Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. OMISSIS); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. OMISSIS); - Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: subalterno 1 (con altra u.i. oggetto della presente perizia); strada comunale; strada comunale; altra u.i. non oggetto della presente perizia.

Note: Si fa presente che sull'atto notarile risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente alla Sezione CS, Foglio 8, Particella 1234, Subalterno 2, Categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, sup. cat. 229 mq., rendita 371,85 € che, successivamente, tramite l'aggiornamento del sottoscritto CTU l'identificativo catastale è il seguente: Sezione CS, Foglio 8, Particella 1234, Subalterno 2, Categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. cat. OMISSIS mq., rendita 677,85

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

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 nel centro storico del Comune di OMISSIS, con scarse aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere pedonale.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Discreto), Scuole (Discreto), Farmacia (Buono), Banca (Discreto), Polizia Locale (Discreto)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Miniere di Dossena.

Attrazioni storiche: Terme a San Pellegrino Terme.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1 km, Aeroporto di Orio al Serio 35 km, Autostrada A4 ingresso Bergamo 30 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Villa singola**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Villa singola sita a Costa Serina, (Bg) in Via Don Brozzone, SN con un solo accesso pedonale, dalla medesima via.

L'alloggio si distribuisce su diversi livelli per un totale di 4 compreso il sottotetto, ed è collegato internamente da una scala ad L tranne l'accesso al sottotetto che avviene con botola. Alla proprietà si accede dal giardino esclusivo, e tramite un porticato all'interno dell'unità vera e propria composta al piano terra da due cantine voltate di cui una ancora in pietra e dall'ingresso all'appartamento, soggiorno/cucina. La scala interna, che inizia dal soggiorno, ci conduce ai piani superiori composti da diverse stanze quali wc (per ogni piano) camere da letto e ripostigli. Si informa che i locali indicati come ripostigli presenti all'interno dei vari piani lo sono in quanto le loro altezze interne, non consentono altro utilizzo e/o definizione. Si segnala, inoltre, per carattere omogeno dell'architettura (in particolare per la porzione porticata) e per la struttura muraria ricca di elementi architettonici riconducibili al XII-XIII secolo (portali nel sottoportico), portico quattrocentesco con conci in pietra, altri elementi nobilitanti di una dimora padronale.

Il complesso oggetto di perizia ha una superficie complessiva di circa 213,65 mq. (locali quali, soggiorno/cucina/camere e ripostigli) con altezze interne che variano da 1.67 mt a 3.00 mt, di circa 70,10 mq. (sottotetto) con altezza interna che varia da 0.00 mt. a 1.40 mt., di circa 55,26 mq. (cantine voltate) con altezze interne che variano da 1.98 mt. a 3.20 mt., di circa 32,99 mq. (porticato) con altezza netta di 3.10 mt, e di circa 65,67 mq. (giardino esclusivo)

Superficie complessiva di circa mq **437,68**

E' posto al piano: Terra, primo, secondo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ad anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato

	condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: pietra condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cotto condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: Gress condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da normalizzare conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si ipotizza 2006
<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>	non funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si ipotizza 2006
<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

Numero pratica: DIA del 1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Realizzazione di nuovo wc e canna fumaria

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17/05/1996 al n. di prot. 1098

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS

Numero pratica: 29/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 06/07/2005 al n. di prot. 2822

Rilascio in data 26/09/2005 al n. di prot. 3710

NOTE: -comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS -parere favorevole ASL in data OMISSIS prot. OMISSIS

Numero pratica: Variante al PDC 29/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: piccole modifiche interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/06/2006 al n. di prot. 2558

NOTE: - comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS. Contrariamente a quanto indicato nell'atto notarile del dott. OMISSIS rep. n. OMISSIS racc. n. OMISSIS del OMISSIS, dalle indagini effettuate presso gli archivi comunali, non è emersa la presenza della comunicazione di fine lavori e nemmeno la richiesta di agibilità correlata di tutte le dichiarazioni di conformità

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Villa singola.

Abitazione in villini [A7] sito in via Don Brozzi, SN

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa destinazione d'uso delle singole stanze derivanti da altezze interne non corrispondenti con quanto agli atti. In aggiunta non è stata realizzata una parete al piano primo

della camera da letto posta ad est. - al secondo piano è presente una porta di collegamento con il subalterno 1 (medesimo mappale ed oggetto di pignoramento). Situazione mai indicata nelle pratiche edilizie pertanto si dovrà provvedere alla sua chiusura per rendere le U.I. completamente indipendenti

Regolarizzabili mediante: la pratica è regolarizzabile tramite SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: - diversa destinazione d'uso delle singole stanze derivanti da altezze interne non corrispondenti con quanto agli atti. In aggiunta non è stata realizzata una parete al piano primo della camera da letto posta ad est. - al secondo piano è presente una porta di collegamento con il subalterno 1 (medesimo mappale ed oggetto di pignoramento). Situazione mai indicata nelle pratiche edilizie pertanto si dovrà provvedere alla sua chiusura per rendere le U.I. completamente indipendenti

Oneri di regolarizzazione	
<i>predisposizione della pratica SCIA in sanatoria comprensiva di oneri fiscali</i>	€ 2.500,00
<i>sanzione amministrativa e diritti di segreteria applicabile presunta</i>	€ 1.000,00
<i>chiusura dell'apertura di collegamento con il sub. 1 posta al piano secondo tramite tavolato, si ipotizza la spesa</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 4.500,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta depositata la pratica in sanatoria ed effettuati i lavori si potrà dichiarare la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Villa singola.

Abitazione in villini [A7] sito in via Don Brozzi, SN

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 46 in data 19.12.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. 30 in data 28.07.2021
Zona omogenea:	Nuclei Di Antica Formazione art. 30-31-32-33-34-35
Norme tecniche di attuazione:	art. 30 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione Centro Storico (CS) Il PGT individua i perimetri degli insediamenti e dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei medesimi. art. 31 Destinazioni d'uso ammesse Nell'ambito del Tessuto urbano consolidato - nuclei antica formazione Centro Storico (CS) si dispiega la seguente regola per gli usi Destinazione d'uso ammesse - Residenza >50% - Attività terziarie Ricettivo PA oltre 300 mq Artigianato di servizio Uffici direzionali - Attrezzature pubbliche Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico art. 32 Modalità di intervento Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato" o atto d'obbligo. Sarà cura dell'amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute nei seguenti casi: - cambio di destinazione d'uso da S.N.R. a S.U. - aumento di S.U. - aumento di Unità Immobiliari. indipendentemente dalla dimensione dell'intervento e del procedimento amministrativo. Si specifica che il cambio di destinazione d'uso , anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato", atto d'obbligo o di "piano attuativo" ove richiesto. E' ammessa la realizzazione di autorimesse solo se pertinenziali all'unità abitativa. art. 33 Azioni e Interventi 1. Le azioni sono i principi generali e complessi attraverso cui si dispiegano le indicazioni programmatiche del Piano. 2. Gli interventi descrivono le operazioni capillari attivate dal Piano. 3. Le "Schede azioni ed interventi" hanno valore prescrittivo per le parti in esse regolamentate, restando la possibilità di attuare sugli edifici, complessi e/o aree, gli interventi e le azioni integrative

	<p>atte al completamento dei caratteri complessivi del progetto. Tali elementi integrativi dovranno essere comunque coerenti con l'impostazione dei caratteri degli aspetti prescrittivi e costituiranno integrazione delle "Schede azioni ed interventi". art. 34 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione La presente disciplina è ispirata ai criteri generali di conservazione e manutenzione, integrazione, innovazione. Tale disciplina si esplica sia per gli spazi edificati, che per gli spazi aperti e di relazione, ritenendo inscindibile la loro correlazione disciplinare. Entro tali criteri generali si esplica la disciplina introdotta dalla Tavola denominata "Unità Organiche" e dalle "Schede azioni ed interventi". art. 35 Unità Organiche di intervento L'intero ambito del centro Storico è ripartito in "Unità Organiche di intervento" (UO). La loro individuazione risponde a criteri morfotipologici, di lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti e di coerenza rispetto alle possibilità di interrogazione delle informazioni residenti nella piattaforma informativa del Piano. Per ogni U.O. una scheda normativa definisce: il sistema di relazioni e coerenze delle operazioni di Piano; i criteri e le categorie d'intervento attribuite; le destinazioni d'uso ammissibili e quelle escluse; le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell'intervento, nonché il rimando a schede progetto; le indicazioni relative agli elementi architettonici riscontrabili. Le schede relative a tutte le U.O. sono raccolte in apposito allegato di Piano denominato "Schede azioni ed interventi".</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 46 in data 19.12.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. ND in data 23.08.2021
Zona omogenea:	Nuclei Di Antica Formazione art. 30-31-32-33-34-35
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 30 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione Centro Storico (CS) Il PGT individua i perimetri degli insediamenti e dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei medesimi. art. 31 Destinazioni d'uso ammesse Nell'ambito del Tessuto urbano consolidato - nuclei antica formazione Centro Storico (CS) si dispiega la seguente regola per gli usi Destinazione d'uso ammesse - Residenza >50% - Attività terziarie Ricettivo PA oltre 300 mq Artigianato di servizio Uffici direzionali - Attrezzature pubbliche Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico art. 32 Modalità di intervento Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato" o atto d'obbligo. Sarà cura dell'amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute nei seguenti casi: - cambio di destinazione d'uso da S.N.R. a S.U. - aumento di S.U. - aumento di Unità Immobiliari. indipendentemente dalla dimensione dell'intervento e del procedimento amministrativo. Si specifica che il cambio di destinazione d'uso , anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato", atto d'obbligo o di "piano attuativo" ove richiesto. E' ammessa la realizzazione di autorimesse solo se pertinenziali all'unità abitativa. art. 33 Azioni e Interventi 1. Le azioni sono i principi generali e complessi attraverso cui si dispiegano le indicazioni programmatiche del Piano. 2. Gli interventi descrivono le operazioni capillari attivate dal Piano. 3. Le "Schede azioni ed interventi" hanno valore prescrittivo per le parti in esse regolamentate, restando la possibilità di attuare sugli edifici, complessi e/o aree, gli interventi e le azioni integrative atte al completamento dei caratteri complessivi del progetto. Tali elementi integrativi dovranno essere comunque coerenti con l'impostazione dei caratteri degli aspetti prescrittivi e costituiranno integrazione delle "Schede azioni ed interventi". art. 34 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione La presente disciplina è ispirata ai criteri generali di conservazione e manutenzione, integra-</p>

	zione, innovazione. Tale disciplina si esplica sia per gli spazi edificati, che per gli spazi aperti e di relazione, ritenendo inscindibile la loro correlazione disciplinare. Entro tali criteri generali si esplica la disciplina introdotta dalla Tavola denominata "Unità Organiche" e dalle "Schede azioni ed interventi". art. 35 Unità Organiche di intervento L'intero ambito del centro Storico è ripartito in "Unità Organiche di intervento" (UO). La loro individuazione risponde a criteri morfo-tipologici, di lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti e di coerenza rispetto alle possibilità di interrogazione delle informazioni residenti nella piattaforma informativa del Piano. Per ogni U.O. una scheda normativa definisce: il sistema di relazioni e coerenze delle operazioni di Piano; i criteri e le categorie d'intervento attribuite; le destinazioni d'uso ammissibili e quelle escluse; le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell'intervento, nonché il rimando a schede progetto; le indicazioni relative agli elementi architettonici riscontrabili. Le schede relative a tutte le U.O. sono raccolte in apposito allegato di Piano denominato "Schede azioni ed interventi".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: Villa singola.

Abitazione in villini [A7] sito in via Don Brozzi, SN

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa destinazione d'uso delle singole stanze derivanti da altezze interne non corrispondenti con quanto agli atti. In aggiunta non è stata realizzata una parete al piano primo della camera da letto posta ad est

Regolarizzabili mediante: predisposizione dell'aggiornamento catastale DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: - diversa destinazione d'uso delle singole stanze derivanti da altezze interne non corrispondenti con quanto agli atti. In aggiunta non è stata realizzata una parete al piano primo della camera da letto posta ad est

Note: Le spese di regolarizzazione catastali sono parte integrante dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU

Informazioni in merito alla conformità catastale: In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha depositato presso l'agenzia del Territorio di Bergamo l'aggiornamento catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 22/12/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'accettazione tacita di eredità nase da atto del Notaio OMISSIS del OMISSIS rep. OMISSIS/OMISSIS trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/12/2004 al 25/03/2011. 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;

SIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/03/2011 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Registrato a Bergamo in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 392.000,00; Importo capitale: € 196.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a Bergamo in data 24/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa singola

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: Villa singola

Abitazione in villini [A7] sito in Costa Di Serina (BG), via Don Brozzi, SN

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

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: 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: 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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Villa singola

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento in	sup londa di pavi-	213,65	1,00	213,65

villa singola	mento			
Sottotetto	sup lorda di pavimento	70,10	0,50	35,05
Cantina	sup lorda di pavimento	55,26	0,50	27,63
Porticato	sup lorda di pavimento	32,99	0,33	10,89
Giardino	sup lorda di pavimento	65,68	0,10	6,57
		437,68		293,78

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:

Libero

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 situ dirette indagini per accettare 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 di centro storico 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 discreto.

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:

Villa singola. Abitazione in villini [A7]
Costa Di Serina (BG), via Don Brozzi, SN

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 235.032,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento in villa singola	213,65	€ 800,00	€ 170.920,00
Sottotetto	35,05	€ 800,00	€ 28.040,00
Cantina	27,63	€ 800,00	€ 22.104,00
Porticato	10,89	€ 800,00	€ 8.712,00
Giardino	6,57	€ 800,00	€ 5.256,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 235.032,00
Valore corpo			€ 235.032,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 235.032,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 235.032,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villa singola	Abitazione in villini [A7]	293,78	€ 235.032,00	€ 235.032,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 35.254,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 195.277,20
 Valore diritto e quota € 195.277,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 195.277,20

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.

Lotto: 002 - Locale deposito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Locale deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Don Brozzoni, 211

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: divorziato

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziata - Regime Patrimoniale: Divorziata

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2 e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS con codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2, foglio CS/8, particella 1234, subalterno 1, comune Costa Serina, categoria C/2, classe 2, consistenza 112 mq., superficie 156 mq., rendita € 121,47

Derivante da: - Costituzione del OMISSIS in atti dal OMISSIS class. L.449/97 (n. OMISSIS); - VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. OMISSIS); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del OMISSIS Pratica n.OMISSIS in atti dal OMISSIS VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.OMISSIS); - Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: strada comunale; strada comunale; subalterno 2 (con altra u.i. oggetto della presente perizia); altra u.i. non oggetto della presente perizia.

Note: Si fa presente che sull'atto notarile risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente alla Sezione CS, Foglio 8, Particella 1234, Subalterno 1, Categoria C/2, classe 2, consistenza 119 mq., sup. cat. 157 mq., rendita 129,06 € che, successivamente, tramite l'aggiornamento del sottoscritto CTU l'identificativo catastale è il seguente: Sezione CS, Foglio 8, Particella 1234, Subalterno 1, Categoria C/2, classe 2, consistenza 112 mq., sup. cat. 156 mq., rendita 121,47

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

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 nel centro storico del Comune di OMISSIS, con scarse aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere pedonale.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Discreto), Scuole (Discreto), Farmacia (Buono), Banca (Discreto), Polizia Locale (Discreto)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Miniere di Dossena.

Attrazioni storiche: Terme a San Pellegrino Terme.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1 km, Aeroporto di Orio al Serio 35 km, Autostrada A4 ingresso Bergamo 30 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo Locale deposito

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale deposito sito a Costa Serina, (Bg) in Via Don Brozzone, 211 con un solo accesso pedonale, dalla medesima via.

L'unità immobiliare si distribuisce su 2 livelli collegati internamente da una scala. Alla proprietà si accede, solo pedonalmente, dall'antico portale di Via Don Brozzoni al civico 211.

Si segnala, inoltre, che il carattere omogeno dell'architettura (in particolare il portone d'ingresso) e della struttura muraria si connotano con elementi riconducibili al XII-XIII secolo.

Il complesso oggetto di perizia, si compone di 4 locali deposito e di un wc al piano terra il tutto con una superficie complessiva di circa 162,06 mq. con altezze interne che variano da 2,27 mt a 2,58 mt.

Superficie complessiva di circa mq **162,06**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2,27 mt. a 2,58 mt.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ad anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cotto condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato

	accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: Gress condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Termico</i>	rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non a norma Note: Si suppone, non avendo trovato una caldaia, che quella rinvenuta all'interno dell'unità al subalterno 2 mappale 1234 (oggetto della presente perizia) sia in qualche modo collegata i radiatori rinvenuti durante le operazioni peritali. Per questo motivo, si quantificherà l'eventuale lavorazione di distacco dall'impianto e la fornitura e posa di nuova caldaia. Situazione che verrà quantificata all'interno della perizia nel punto della conformità edilizia

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si ipotizza 2006
<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>	non funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si ipotizza 2006
<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

Numero pratica: Edificio edificato anteriormente al 1967

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Locale deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Don Brozzi, 211

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stata riscontrata la presenza di un passaggio con il subalterno 2 al piano primo. Questo collegamento dovrà essere chiuso in quanto le unità immobiliari, avendo accessi separati, possono essere vendute singolarmente. Si dovrà prevedere la fornitura e posa di una nuova caldaia, con il distacco dal precedente impianto

Regolarizzabili mediante: presentazione di una CILA

Descrizione delle opere da aggiornare: è stata riscontrata la presenza di un passaggio con il subalterno 2 al piano primo. Questo collegamento dovrà essere chiuso in quanto le unità immobiliari, avendo accessi separati, possono essere vendute singolarmente. Si dovrà prevedere la fornitura e posa di una nuova caldaia, con il distacco dal precedente impianto

Oneri di regolarizzazione		
<i>realizzazione nuova caldaia con distacco dell'impianto con quello del sub. 2 si stima la spesa di</i>		€ 5.000,00
<i>Chiusura dell'apertura di collegamento con il sub. 2 posta la piano primo tramite tavolato, si ipotizza la spesa di</i>		€ 1.000,00
<i>Predisposizione della pratica CILA comprensivo di spese tecniche ed amministrative, si stima</i>		€ 1.000,00
		Totale oneri: € 7.000,00

Note: si informa essendo l'unità immobiliare costituita anteriormente al 1967, nessuna opera di ristrutturazione è stata effettivamente dichiarata.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta eseguiti i lavori, tramite l'autorizzazione di una pratica edilizia si potrà dichiarare la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Locale deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Don Brozzi, 211

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 46 in data 19.12.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. 30 in data 28.07.2021
Zona omogenea:	Nuclei Di Antica Formazione art. 30-31-32-33-34-35
Norme tecniche di attuazione:	art. 30 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione Centro Storico (CS) Il PGT individua i perimetri degli insediamenti e dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei medesimi. art. 31 Destinazioni d'uso ammesse Nell'ambito del Tessuto urbano consolidato - nuclei antica formazione Centro Storico (CS) si dispiega la seguente regola per gli usi Destinazione d'uso ammesse - Residenza >50% - Attività terziarie Ricettivo PA oltre 300 mq Artigianato di servizio Uffici direzionali - Attrezzature pubbliche Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico art. 32 Modalità di intervento Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato" o atto d'obbligo. Sarà cura dell'amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute nei seguenti casi: - cambio di destinazione d'uso da S.N.R. a S.U. - aumento di S.U. - aumento di Unità Immobiliari. indipendentemente dalla dimensione dell'intervento e del procedimento amministrativo. Si specifica che il cambio di destinazione d'uso , anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato", atto d'obbligo o di "piano attuativo" ove richiesto. E' ammessa la realizzazione di autorimesse solo se pertinenziali all'unità abitativa. art. 33 Azioni e Interventi 1. Le azioni sono i principi generali e complessi attraverso cui si dispiegano le indicazioni programmatiche del Piano. 2. Gli interventi descrivono le operazioni capillari attivate dal Piano. 3. Le "Schede azioni ed interventi" hanno valore prescrittivo per le parti in esse regolamentate, restando la possibilità di attuare sugli edifici, complessi e/o aree, gli interventi e le azioni integrative atte al completamento dei caratteri complessivi del progetto. Tali elementi integrativi dovranno essere comunque coerenti con l'impostazione dei caratteri degli aspetti prescrittivi e costituiranno integrazione delle "Schede azioni ed interventi". art. 34 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione La presente disciplina è ispirata ai criteri generali di conservazione e manutenzione, integrazione, innovazione. Tale disciplina si esplica sia per gli spazi edificati, che per gli spazi aperti e di relazione, ritenendo inscindibile la loro

	<p>correlazione disciplinare. Entro tali criteri generali si esplica la disciplina introdotta dalla Tavola denominata “Unità Organiche” e dalle “Schede azioni ed interventi”. art. 35 Unità Organiche di intervento L’intero ambito del centro Storico è ripartito in “Unità Organiche di intervento” (UO). La loro individuazione risponde a criteri morfo-tipologici, di lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti e di coerenza rispetto alle possibilità di interrogazione delle informazioni residenti nella piattaforma informativa del Piano. Per ogni U.O. una scheda normativa definisce: il sistema di relazioni e coerenze delle operazioni di Piano; i criteri e le categorie d’intervento attribuite; le destinazioni d’uso ammissibili e quelle escluse; le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell’intervento, nonché il rimando a schede progetto; le indicazioni relative agli elementi architettonici riscontrabili. Le schede relative a tutte le U.O. sono raccolte in apposito allegato di Piano denominato “Schede azioni ed interventi”.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 46 in data 19.12.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. ND in data 23.08.2021
Zona omogenea:	Nuclei Di Antica Formazione art. 30-31-32-33-34-35
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 30 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione Centro Storico (CS) Il PGT individua i perimetri degli insediamenti e dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei medesimi. art. 31 Destinazioni d’uso ammesse Nell’ambito del Tessuto urbano consolidato - nuclei antica formazione Centro Storico (CS) si dispiega la seguente regola per gli usi Destinazione d’uso ammesse - Residenza >50% - Attività terziarie Ricettivo PA oltre 300 mq Artigianato di servizio Uffici direzionali - Attrezzature pubbliche Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico art. 32 Modalità di intervento Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del “titolo abilitativo convenzionato” o atto d’obbligo. Sarà cura dell’amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute nei seguenti casi: - cambio di destinazione d’uso da S.N.R. a S.U. - aumento di S.U. - aumento di Unità Immobiliari. indipendentemente dalla dimensione dell’intervento e del procedimento amministrativo. Si specifica che il cambio di destinazione d’uso , anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di “titolo abilitativo convenzionato”, atto d’obbligo o di “piano attuativo” ove richiesto. E’ ammessa la realizzazione di autorimesse solo se pertinenziali all’unità abitativa. art. 33 Azioni e Interventi 1. Le azioni sono i principi generali e complessi attraverso cui si dispiegano le indicazioni programmatiche del Piano. 2. Gli interventi descrivono le operazioni capillari attivate dal Piano. 3. Le “Schede azioni ed interventi” hanno valore prescrittivo per le parti in esse regolamentate, restando la possibilità di attuare sugli edifici, complessi e/o aree, gli interventi e le azioni integrative atte al completamento dei caratteri complessivi del progetto. Tali elementi integrativi dovranno essere comunque coerenti con l’impostazione dei caratteri degli aspetti prescrittivi e costituiranno integrazione delle “Schede azioni ed interventi”. art. 34 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione La presente disciplina è ispirata ai criteri generali di conservazione e manutenzione, integrazione, innovazione. Tale disciplina si esplica sia per gli spazi edificati, che per gli spazi aperti e di relazione, ritenendo inscindibile la loro correlazione disciplinare. Entro tali criteri generali si esplica la disciplina introdotta dalla Tavola denominata “Unità Organiche” e dalle “Schede azioni ed interventi”. art. 35 Unità Organiche di intervento L’intero ambito del centro Storico è ripartito in “Unità Organiche di intervento” (UO). La loro individuazione risponde a criteri morfo-tipologici, di lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti e di coer-</p>

	enza rispetto alle possibilità di interrogazione delle informazioni residenti nella piattaforma informativa del Piano. Per ogni U.O. una scheda normativa definisce: il sistema di relazioni e coerenze delle operazioni di Piano; i criteri e le categorie d'intervento attribuite; le destinazioni d'uso ammissibili e quelle escluse; le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell'intervento, nonché il rimando a schede progetto; le indicazioni relative agli elementi architettonici riscontrabili. Le schede relative a tutte le U.O. sono raccolte in apposito allegato di Piano denominato "Schede azioni ed interventi".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: Locale deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Don Brozzi, 211

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa indicazione delle altezze interne nette.

Regolarizzabili mediante: predisposizione dell'aggiornamento catastale DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: - diversa indicazione delle altezze interne nette.

Note: Le spese di regolarizzazione catastali sono parte integrante dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU

Informazioni in merito alla conformità catastale: In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha depositato presso l'agenzia del Territorio di Bergamo l'aggiornamento catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 20/07/2005. In forza di Donazione - 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 20/07/2005 al 25/03/2011. 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 25/03/2011 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Registrato a Bergamo in data 25/03/2011 ai nn. OMISSION; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2011 ai nn. OMISSION; Importo ipoteca: € 392.000,00; Importo capitale: € 196.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSION; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a Bergamo in data 24/05/2024 ai nn. OMISSION iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/07/2024 ai nn. OMISSION.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale deposito

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: Locale deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Costa Di Serina (BG), via Don Brozzi, 211
Nessuno

Spese di gestione condominiale:

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: 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: 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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Locale deposito

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locali deposito	sup lorda di pavimento	162,06	1,00	162,06
		162,06		162,06

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:

Libero

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 situ dirette indagini per accettare 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 di centro storico 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 discreto.

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 situ, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Listino dei Prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:**Locale deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Costa Di Serina (BG), via Don Brozzi, 211

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.325,30.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali deposito	162,06	€ 255,00	€ 41.325,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.325,30
Valore corpo			€ 41.325,30
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.325,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.325,30

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	162,06	€ 41.325,30	€ 41.325,30

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.198,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 28.126,51

Valore diritto e quota € 28.126,51

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 28.126,51

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.

Lotto: 003 - Terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno.

agricolo sito in Costa Serina

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: divorziato

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziata - Regime Patrimoniale: Divorziata

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2 e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS con codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2, sezione censuaria Costa Serina, foglio 1, particella 1371, qualità Bosco Misto, classe 1, superficie catastale 1610, reddito dominicale: € 1,66, reddito agrario: € 0,50

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1988

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

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

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 agricolo/boschivo nella periferia del Comune di OMISSIS, con assenti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere pedonale tramite sentieri.

Caratteristiche zona: periferia

Area urbanistica: agricolo/boschivo

Servizi presenti nella zona: nessuno

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo/boschivo

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Miniere di Dossena.

Attrazioni storiche: Terme a San Pellegrino Terme.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1 km, Aeroporto di Orio al Serio 35 km, Autostrada A4 ingresso Bergamo 30 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Terreno boschivo sito in Costa Serina (Bg)

Superficie complessiva di circa mq **1.610,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Sistemazioni agrarie boschiva

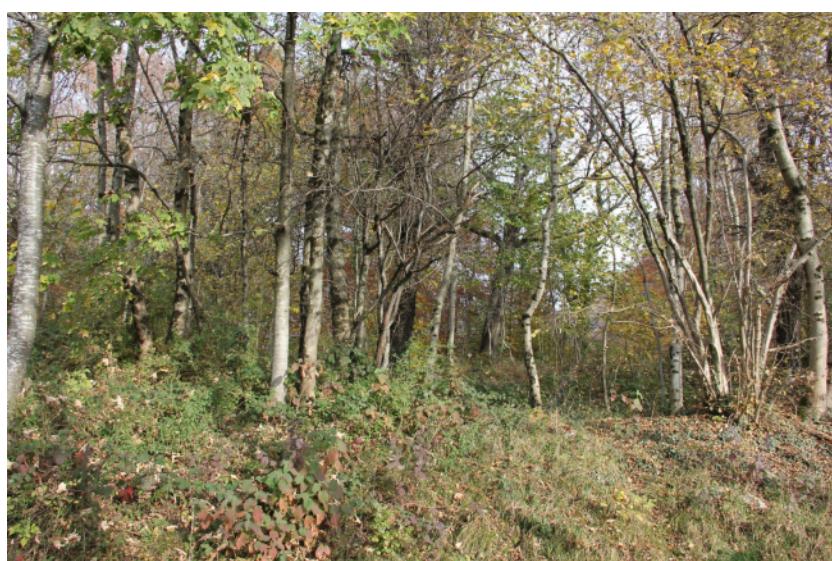
Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

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

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno.
agricolo sito in Costa Serina**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno.
agricolo sito in Costa Serina**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 46 in data 19.12.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. 30 in data 28.07.2021
Zona omogenea:	Ambito agricolo boschivo art. 70 - sistema ambiti valore agronomico
Norme tecniche di attuazione:	Le aree classificate dal P.G.T. come Ambito Agricolo boschivo, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'attività agro-silvo-pastorale e delle attività connesse, oltre che alla salvaguardia ed alla valorizzazione del patrimonio forestale ed idrogeologico del territorio. In tali zone sono esclusi nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali, tali aree potranno però concorrere ad essere computate ai fini edificatori nella misura di mc./mq. 0,03 su tutti i terreni agricoli, con la prescrizione di utilizzo della suddetta volumetria all'esterno dell'Ambito agricolo boschivo. Potrà essere ammessa la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti previa predisposizione di Titolo abilitativo convenzionato. In assenza di tale titolo abilitativo sono consentiti interventi fino al risanamento ed inoltre: - il ripristino dei sentieri, delle strade interpoderali e delle piazze esistenti in funzione delle attività ammesse. E' ammesso il ripristino dei muri di sostegno e muretti esistenti in genere e dei terrazzamenti esistenti nel rispetto delle dimensioni e dei materiali originari. Le opere devono essere eseguite a secco e senza fondazioni in calcestruzzo. In questo ambito è consentita l'attività di agriturismo nelle forme e nei modi previsti dalla vigente normativa regionale. Nell'ambito degli insediamenti di agriturismo di nuova costruzione dovranno individuarsi spazi di sosta in ragione di 3 mq per ogni mq di superficie utile ricettiva. Inoltre dovranno essere individuati spazi all'aperto per il tempo libero in

	ragione di almeno 500 mq per ogni posto letto e comunque per una superficie non inferiore ai 5.000 mq.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 46 in data 19.12.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. ND in data 23.08.2021
Zona omogenea:	Ambito agricolo boschivo art. 70 - sistema ambiti valore agronomico
Norme tecniche di attuazione:	Le aree classificate dal P.G.T. come Ambito Agricolo boschivo, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'attività agro-silvo-pastorale e delle attività connesse, oltre che alla salvaguardia ed alla valorizzazione del patrimonio forestale ed idrogeologico del territorio. In tali zone sono esclusi nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali, tali aree potranno però concorrere ad essere computate ai fini edificatori nella misura di mc./mq. 0,03 su tutti i terreni agricoli, con la prescrizione di utilizzo della suddetta volumetria all'esterno dell'Ambito agricolo boschivo. Potrà essere ammessa la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti previa predisposizione di Titolo abilitativo convenzionato. In assenza di tale titolo abilitativo sono consentiti interventi fino al risanamento ed inoltre: - il ripristino dei sentieri, delle strade interpoderali e delle piazzole esistenti in funzione delle attività ammesse. E' ammesso il ripristino dei muri di sostegno e muretti esistenti in genere e dei terrazzamenti esistenti nel rispetto delle dimensioni e dei materiali originari. Le opere devono essere eseguite a secco e senza fondazioni in calcestruzzo. In questo ambito è consentita l'attività di agriturismo nelle forme e nei modi previsti dalla vigente normativa regionale. Nell'ambito degli insediamenti di agriturismo di nuova costruzione dovranno individuarsi spazi di sosta in ragione di 3 mq per ogni mq di superficie utile ricettiva. Inoltre dovranno essere individuati spazi all'aperto per il tempo libero in ragione di almeno 500 mq per ogni posto letto e comunque per una superficie non inferiore ai 5.000 mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: Terreno.
agricolo sito in Costa Serina**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 22/12/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: L'accettazione tacita di eredità nase da atto del Notaio OMISSIS del OMISSIS rep. OMISSIS/OMISSIS trascritto

a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/12/2004 al 25/03/2011. 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 25/03/2011 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Registrato a Bergamo in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 392.000,00; Importo capitale: € 196.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a Bergamo in data 24/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/07/2024 ai nn. 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
agricolo sito in Costa Di Serina
Nessuno

Spese di gestione condominiale:

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: 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: 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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno boschivo	sup linda di pavimento	1.610,00	1,00	1.610,00
		1.610,00		1.610,00

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.

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:

Libero

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 situ dirette indagini per accettare 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 agricolo/boschive e la relativa accessibilità.

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 situ, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Listino dei Prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:

Terreno. agricolo
Costa Di Serina (BG)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.656,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno boschivo	1.610,00	€ 1,65	€ 2.656,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.656,50
Valore corpo			€ 2.656,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.656,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.656,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno	agricolo	1.610,00	€ 2.656,50	€ 2.656,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 398,48

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 2.258,03
 Valore diritto e quota € 2.258,03

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.258,03

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. 1-2-3)
- Visura catastale storica per immobile (all. 4-5-6)
- Visure ipotecarie (all. 7-8)
- Atti di provenienza (all. 9-10-11-12-13)
- Aggiornamento catastale DOCFA (all.14-15)
- Estratto mappa catastale villa e locale deposito (all.16)
- Estratto mappa catastale terreno (all.17)
- Permessi Comunali (all.18)
- Planimetria stato riscontrato, autorizzato e confronto (all.19-20)
- Certificato di destinazione urbanistica (all.21)

- Certificato di residenza
- Certificato di residenza
- Certificato divorzio dei

Bergamo lì, 10-01-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cristian Perletti

