

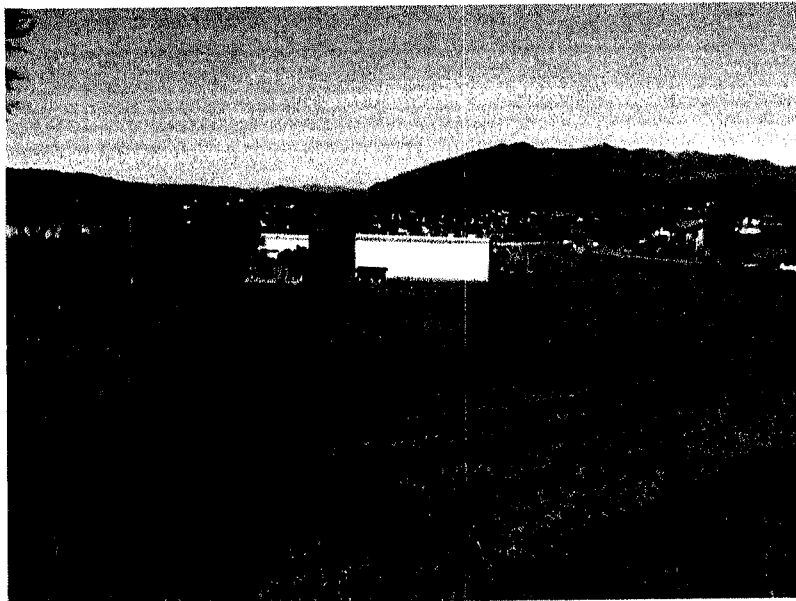
## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 11/2018

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Abele Morelli  
**Codice fiscale:** MRLBLA56T01A794I  
**Studio in:** via L. Palazzolo 1 - 24049 Verdello  
**Telefono:** 3356068253  
**Email:** morelli.abele@gmail.com  
**Pec:** abele.morelli@geopec.it

Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**  
Località/Frazione  
VIA TORCHIO s.n.

**INDICE**

**Lotto: 001 - APPEZZAMENTO DI TERRENO CON FABBRICATO ARTIGIANALE NON COMPLETATO**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>6</b>
Corpo: A.....	6
Corpo: A1.....	6
Corpo: A2.....	7
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>8</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	8
Corpo: A.....	8
Corpo: A1.....	9
Corpo: A2.....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>12</b>
Corpo: A.....	12
Corpo: A1.....	12
Corpo: A2.....	12
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>12</b>
Corpo: A.....	12
Corpo: A1.....	13
Corpo: A2.....	13
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>14</b>
Corpo: A.....	14
Corpo: A1.....	14
Corpo: A2.....	14
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>15</b>
Corpo: A.....	15
Corpo: A1.....	15
Corpo: A2.....	15
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>15</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>16</b>
Corpo: A.....	16
Corpo: A1.....	16

Corpo: A2.....	16
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>18</b>
Corpo: A.....	18
Corpo: A1.....	18
Corpo: A2.....	18
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>18</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>18</b>
Corpo: A.....	18
Corpo: A1.....	18
Corpo: A2.....	18
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>19</b>
Criterio di stima .....	19
Fonti d'informazione .....	19
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20
Regime fiscale della vendita.....	20

### Lotto: 002

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>21</b>
Corpo: B.....	21
Corpo: B1.....	21
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>22</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	22
Corpo: B.....	22
Corpo: B1.....	23
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>24</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>24</b>
Corpo: B.....	24
Corpo: B1.....	24
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>25</b>
Corpo: B.....	25
Corpo: B1.....	25
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>25</b>
Corpo: B.....	26
Corpo: B1.....	26

<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>26</b>
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>26</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>26</b>
Corpo: B.....	26
Corpo: B1.....	26
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>27</b>
Corpo: B.....	27
Corpo: B1.....	27
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>28</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>28</b>
Corpo: B.....	28
Corpo: B1.....	28
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>28</b>
Criterio di stima .....	28
Fonti d'informazione .....	28
Valutazione corpi.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo base d'asta del lotto.....	29
Regime fiscale della vendita.....	29

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 04-06-2019 alle 10.00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Abele Morelli  
**Data nomina:** 12-11-2018  
**Data giuramento:** 22-11-2018  
**Data sopralluogo:** 13-12-2018  
**Cronologia operazioni peritali:** In data 13/12/2018 sopralluogo con custode. In data 05/02/2019 sopralluogo per rilievo topografico

Beni in Cisano Bergamasco (BG)  
VIA TORCHIO s.n.

## Lotto: 001 - APPEZZAMENTO DI TERRENO CON FABBRICATO ARTIGIANALE NON COMPLETATO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Identificativo corpo: A.

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

Note: Trattasi di appezzamento di terreno con soprastante edificio prefabbricato ad uso produttivo, non completato e non operativo. L'accesso avviene direttamente dalla via Torchio attraverso altro appezzamento di terreno direttamente comunicante con quello ora oggetto del presente corpo e descritto al "Corpo A1".

#### Quota e tipologia del diritto

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 13, particella 6816, indirizzo Via Torchio s.n., piano terra, comune CISANO BERGAMASCO, categoria F/3 - fabbricato in corso di costruzione

Derivante da: Costituzione del 03/04/2019 - protocollo n. BG 0041674, in atti dal 04/04/2019 - associato al Tipo Mappale con protocollo BG 0040268 del 01/04/2019 ( n. 40268.1/2019)

Confini: vedasi estratto mappa allegato

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

L'identificazione catastale (prima dell'aggiornamento eseguito dallo scrivente) corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Il mappale 6816 corrisponde alla fusione degli originari mappali 6591 + 6592 + 6593 + 6594 + parte del mappale 6590

#### Identificativo corpo: A1.

**industriale sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

Note: Appezzamento di terreno costituito dalla somma di n. 3 mappali catastali che non è stato possibile fondere catastalmente con il mappale 6816 del Corpo A in quanto rappresentati su due fogli catastali diversi. In sito tali mappali sono contigui allo stesso mappale 6816 e costituiscono un'unica area complessivamente con le medesime caratteristiche urbanistiche. Si aggiungono i terreni di cui ai mappali 5922 e 5923 i quali costituiscono area di sedime stradale pubblico e non costituiscono valore aggiunto al lotto.

#### Quota e tipologia del diritto

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - proprietà per 1/1, sezione censuaria CISANO BERGAMASCO, foglio 9, particella 6808, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 480, reddito dominicale: € 2,97, reddito agrario: € 2,73

Derivante da: Frazionamento (del 21/03/2019 - protocollo n. BG 0033779) del mappale 6587 originario e oggetto di pignoramento

Confini: vedasi estratto mappa allegato

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria CISANO BERGAMASCO, foglio 9, particella 6588, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 275, reddito dominicale: € 1,70, reddito agrario: € 1,56

Derivante da: frazionamento del 12/01/2012 - protocollo n. BG 0005868

Confini: vedasi estratto mappa allegato

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria CISANO BERGAMASCO, foglio 9, particella 6589, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 145, reddito dominicale: € 0,90, reddito agrario: € 0,82

Derivante da: Frazionamento del 12/01/2012 - protocollo n. BG 0005868

Confini: vedasi estratto mappa allegato

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria CISANO BERGAMASCO, foglio 9, particella 5922, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 400, reddito dominicale: € 2,48, reddito agrario: € 2,27

Derivante da: frazionamento del 13/11/2003 - protocollo n. BG 0334729

Confini: vedasi estratto mappa allegato

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria CISANO BERGAMASCO, foglio 9, particella 5923, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 190, reddito dominicale: € 1,18, reddito agrario: € 1,08

Derivante da: frazionamento del 13/11/2003 - protocollo n. BG 0334729

Confini: vedasi estratto mappa allegato

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

L'identificazione catastale (prima dell'aggiornamento eseguito dallo scrivente) corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Il mappale 6808 deriva dal frazionamento dell'originario mappale 6587 oggetto di pignoramento. Il frazionamento è stato eseguito in quanto parte dell'area del mappale 6587 è stata dal Piano di Governo del Territorio inserita in zona edificabile per insediamenti produttivi.

**Identificativo corpo: A2.**

**agricolo sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

Note: Appezamento di terreno con vincolo ambientale e paesistico a verde, composto dalla somma di tre mappali catastali

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria CISANO BERGAMASCO, foglio 9, particella 6810, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 9913, reddito dominicale: € 61,44, reddito agrario: € 56,32

Derivante da: Frazionamento (del 21/03/2019 - protocollo n. BG 0033779) del mappale 6590 originario e oggetto di pignoramento

Confini: vedasi estratto mappa allegato

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria CISANO BERGAMASCO, foglio 9, particella 6817, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,17

Derivante da: Frazionamento (del 01/04/2019 - protocollo n. BG 0040268) del mappale 6590 originario e oggetto di pignoramento

Confini: vedasi estratto mappa allegato

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria CISANO BERGAMASCO, foglio 9, particella 6807, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 1070, reddito dominicale: € 6,63, reddito agrario: € 6,08

Derivante da: Frazionamento (del 21/03/2019 - protocollo n. BG 0033779) del mappale 6587 originario

Confini: vedasi estratto mappa allegato

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

L'identificazione catastale (prima del frazionamento eseguito dallo scrivente) corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento. I mappali 6810 e 6817 corrispondono a quanto resta del mappale 6590 dopo il frazionamento dello stesso. Il mappale 6807 è risultato dal frazionamento del mappale originario 6587 indicato nell'atto di pignoramento

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appezamento di terreno con immobile ad uso industriale/artigianale non completato, in via Torchio, oltre ad appezamento di terreno vincolato a verde.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

**Servizi offerti dalla zona:** ospedale a circa 7 Km. (Ponte San Pietro) (buono), supermercato (buono), farmacia (buono), scuole primaria e secondaria di primo grado (buone), asili (buone)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** no.

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** no.

**Principali collegamenti pubblici:** treno (stazione di Cisano Caprino Bergamasco) 1,5 km, fermata autobus Cisano Bergamo 1,5 km.

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al corpo A

Trattasi di terreno edificabile di circa 4.470 mq. con destinazione ad insediamenti produttivi, su cui sorge un fabbricato artigianale di circa 1.035 mq., non completato nella sua costruzione. Il terreno ha potenzialità edificatoria al netto del fabbricato esistente, inoltre destinato dalla proprietà al transito di mezzi d'impresa e di deposito di materiali vari per l'edilizia.

Superficie complessiva di circa mq **4.470,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004 - anno inizio costruzione

ha un'altezza utile interna di circa m. 7,00 per una porzione (ovest) e circa 4,00 mt. per l'altra porzione (est)

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** non completato

**Condizioni generali dell'immobile:** Fabbricato con le sole strutture verticali di tamponamento ed alcune di



copertura. Vedasi riproduzioni fotografiche allegate.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>in c.a.p. da completare</b>
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Varie	

### Impianti (conformità e certificazioni)

Descrizione: **industriale** di cui al corpo **A1**

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, con destinazione ad insediamenti produttivi, destinato dalla proprietà al transito di mezzi d'impresa e di deposito di materiali vari per l'edilizia.

L'appezzamento, che è l'insieme di tre mappali catastali, misura circa 900 mq. di superficie, adiacente e direttamente comunicante con altro appezzamento di terreno descritto al "Corpo A". Accesso carrabile diretto da via Torchio.

Superficie complessiva di circa mq **900,00**

il terreno risulta di forma poligono irregolare, vagamente un rettangolo ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argilloso, sabbio ghiaioso

Sistemazioni agrarie prato

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee erba

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Condizioni sufficienti per l'uso a cui è attualmente destinato

### Impianti (conformità e certificazioni)



Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A2**

Appezamento di terreno di ampie dimensioni, destinato dallo strumento urbanistico a cono di veduta paesistico ambientale. Accesso carrabile diretto da via Torchio.

Superficie complessiva di circa mq **10.980,00**

il terreno risulta di forma poligono irregolare, vagamente a forma di L ed orografia in parte pianeggiante ed in parte leggermente inclinato

Tessitura prevalente argilloso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee erba

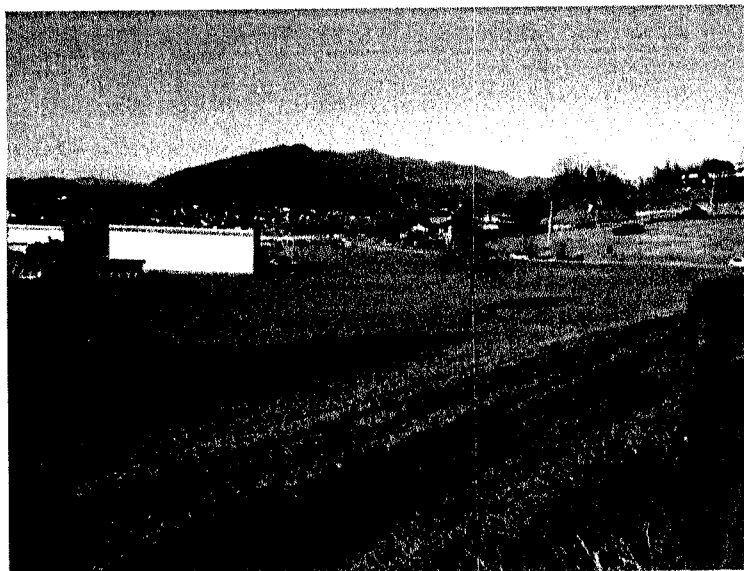
Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'appezzamento è in buone condizioni e di buon impatto dal punto di vista ambientale

**Impianti (conformità e certificazioni)**



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

**Numero pratica: 13/2009 del 24/02/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Titolo Unico

Per lavori: realizzazione di n. 2 capannoni da destinarsi a deposito di attrezzature edili e di materiali inerti.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/02/2009 al n. di prot. 1717

Rilascio in data 24/02/2010 al n. di prot. 2132

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

**Numero pratica: 13/2009 -V1 del 03/02/2016**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Titolo Unico

Per lavori: variante al Titolo Unico 13/2009

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/02/2016 al n. di prot. 1129

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La variante prevede, tra le altre cose, un ricalcolo (con estensione) dell'area edificabile per sopraggiunta normativa del P.G.T. e la non esecuzione di un capannone inserito nel primo Titolo Unico dell'anno 2004

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

**Numero pratica: 12 del 16/12/2015**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Determinazione

Note tipo pratica: restituzione oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti a seguito della richiesta del committente vista la non realizzazione del secondo capannone previsto del Titolo Unico dell'anno 2004

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**industriale sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

**Numero pratica: 13/2009 del 24/02/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Titolo Unico

Per lavori: realizzazione di n. 2 capannoni da destinarsi a deposito di attrezzature edili e di materiali inerti.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/02/2009 al n. di prot. 1717

Rilascio in data 24/02/2010 al n. di prot. 2132

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A1**

**industriale sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

**Numero pratica: 13/2009 -V1 del 03/02/2016**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Titolo Unico

Per lavori: variante al Titolo Unico 13/2009

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/02/2016 al n. di prot. 1129

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La variante prevede, tra le altre cose, un ricalcolo (con estensione) dell'area edificabile per sopraggiunta normativa del P.G.T. e la non esecuzione di un capannone inserito nel primo Titolo Unico dell'anno 2004

**Dati precedenti relativi ai corpi: A1**

**industriale sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

**Numero pratica: 12 del 16/12/12/2015**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Determinazione

Note tipo pratica: restituzione oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti a seguito della richiesta del committente vista la non realizzazione del secondo capannone previsto del Titolo Unico dell'anno 2004

**Dati precedenti relativi ai corpi: A1**

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato autorizzato (capannone prefabbricato) non è stato completato.

Regolarizzabili mediante: Non sono previste pratiche di regolarizzazione in quanto il mancato completamento non costituisce sostanzialmente difformità edilizia

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

**Identificativo corpo: A1.**

**industriale sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

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

Note: L'appezzamento di terreno è dal punto di vista edilizio asservito al mappale 6816 del "Corpo A"

**Identificativo corpo: A2.**

**agricolo sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione D.C.C. n. 19 del 28/06/2013 - Rettifica D.C.C. n. 30 del 13/12/2013
Ambito:	insediamenti produttivi confermati
Norme tecniche di attuazione:	art. 42 Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	50% della superficie fondiaria
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1.200 mq. circa
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: A1.****industriale sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione D.C.C. n. 19 del 28/06/2013 - Rettifica D.C.C. n. 30 del 13/12/2013
Ambito:	insediamenti produttivi confermati
Norme tecniche di attuazione:	art. 42 Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	50% della superficie fondiaria
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	450 mq. circa
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: A2.****agricolo sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione D.C.C. n. 19 del 28/06/2013 - Rettifica D.C.C. n. 30 del 13/12/2013

Ambito:	verdi di filtro paesistico e ambientale
Norme tecniche di attuazione:	art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0
Rapporto di copertura:	0
Altezza massima ammessa:	0
Volume massimo ammesso:	0
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	0
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stato accatastato il fabbricato in corso di costruzione

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: inserimento in mappa del Catasto Terreni del fabbricato e denuncia di nuova costruzione al Catasto Edilizio Urbano del fabbricato in corso di costruzione

### Oneri di regolarizzazione

<i>Tipo Mappale e pratica DOCFA</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Note: Lo scrivente procede in sede di perizia ad eseguire la pratica di aggiornamento catastale

Conformità catastale:

Nessuna.

Conformità catastale:

Nessuna.

Conformità catastale:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Lo scrivente procede in corso di perizia ad eseguire la pratica di aggiornamento catastale

**Identificativo corpo: A1.**

**industriale sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

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

**Identificativo corpo: A2.**

agricolo sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: Con atto di compravendita in data 29/02/1984, rep. 30064/18742 del notaio dott. OMISSIS, di Treviglio, trascritto a Bergamo il 23/03/1984 ai nn. 8755/7529, il sig. OMISSIS, debitore esecutato, acquistava dal sig. OMISSIS (nato a OMISSIS), dal sig. OMISSIS (nato a OMISSIS), dalla sig.ra OMISSIS (nata OMISSIS) e dalla sig.ra OMISSIS (nata a OMISSIS) i mappali di terreno originari da cui sono stati frazionati i mappali oggetto dell'atto di pignoramento

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: Con atto di compravendita in data 29/02/1984, rep. 30064/18742 del notaio dott. OMISSIS, di Treviglio, trascritto a Bergamo il 23/03/1984 ai nn. 8755/7529, il sig. OMISSIS, debitore esecutato, acquistava dal sig. OMISSIS (nato a OMISSIS), dal sig. OMISSIS (nato a OMISSIS), dalla sig.ra OMISSIS (nata OMISSIS) e dalla sig.ra OMISSIS (nata a OMISSIS) i mappali di terreno originari da cui sono stati frazionati i mappali oggetto dell'atto di pignoramento

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A1

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: Con atto di compravendita in data 29/02/1984, rep. 30064/18742 del notaio dott. OMISSIS, di Treviglio, trascritto a Bergamo il 23/03/1984 ai nn. 8755/7529, il sig. OMISSIS, debitore esecutato, acquistava dal sig. OMISSIS (nato a OMISSIS), dal sig. OMISSIS (nato a OMISSIS), dalla sig.ra OMISSIS (nata OMISSIS) e dalla sig.ra OMISSIS (nata a OMISSIS) i mappali di terreno originari da cui sono stati frazionati i mappali oggetto dell'atto di pignoramento

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A2

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di vincolo a favore del Comune di Cisano con il quale il sig. OMISSIS, debitore esecutato, si obbliga a costruire su mappali di proprietà personale i fabbricati concessi in costruzione alle società di sua appartenenza.; A rogito di OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/06/2010 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 910.400; Importo capitale: € 504.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/01/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto di vincolo a favore del Comune di Cisano con il quale il sig. OMISSIS, debitore esecutato, si obbliga a costruire su mappali di proprietà personale i fabbricati concessi in costruzione alle società di sua appartenenza.; A rogito di OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/06/2010 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 910.400; Importo capitale: € 504.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/01/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A1**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 910.400; Importo capitale: € 504.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/01/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A2**

**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: A**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.**

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico

**Identificativo corpo: A1**

**industriale sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.**

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico

**Identificativo corpo: A2**

**agricolo sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.**



Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** no

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Servitù di acquedotto consistente in una condotta d'acqua sotterranea proveniente dalla sorgente sita sul mappale 6810 e transitante a confine sul lato sud del mappale 6816 qui in oggetto. La servitù è per realizzazione e destinazione della proprietà attuale. La condotta non è nella disponibilità del mappale 6816 qui in oggetto.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** no

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

**Identificativo corpo: A1**

industriale sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** no

**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:** no

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

**Identificativo corpo: A2**

agricolo sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** no

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Servitù di acquedotto consistente in una condotta d'acqua sotterranea proveniente dalla sorgente sita sul mappale 6810 e transitante all'incirca sull'asse est-ovest del mappale 6812 qui in oggetto. La servitù è per realizzazione e destinazione della proprietà attuale. La condotta non è nella disponibilità del mappale 6812 qui in oggetto.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** no

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Non si considera il valore commerciale del fabbricato, in quanto costituito da sole strutture portanti, ma bensì del valore del mappale 6816 considerato come area edificabile nel suo complesso

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area edificabile	sup reale netta	4.470,00	1,00	4.470,00
		<b>4.470,00</b>		<b>4.470,00</b>

**Identificativo corpo: A1****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

appezzamento di terreno edificabile con superficie di circa 900,00 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area edificabile	sup reale netta	900,00	1,00	900,00
		<b>900,00</b>		<b>900,00</b>

**Identificativo corpo: A2****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

appezzamento di terreno non edificabile con superficie di circa 10.980,00 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
verde vincolato	sup reale netta	10.980,00	1,00	10.980,00
		<b>10.980,00</b>		<b>10.980,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non è attuabile la divisibilità dei beni.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: A1**

industriale sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: A2**

agricolo sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima.

La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CISANO BERGAMASCO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. - Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 110,00 Euro /mq. per il terreno edificabile.  
3,00 Euro / mq. per il terreno vincolato a verde;

Altre fonti di informazione: Perizia di Stima del Comune di Cisano Bergamasco per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini I.M.U. per l'anno 2018 (protocollo n. 4634 del 05/04/2018).

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 491.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area edificabile	4.470,00	€ 110,00	€ 491.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 491.700,00
Valore corpo			€ 491.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 491.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 491.700,00

**A1. industriale  
Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area edificabile	900,00	€ 110,00	€ 99.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.000,00
Valore corpo			€ 99.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.000,00

**A2. agricolo****Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.940,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
verde vincolato	10.980,00	€ 3,00	€ 32.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.940,00

Valore corpo	€ 32.940,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.940,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.940,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	4.470,00	€ 491.700,00	€ 491.700,00
A1	industriale	900,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00
A2	agricolo	10.980,00	€ 32.940,00	€ 32.940,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 675.840,00
Valore diritto e quota	€ 675.840,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 675.840,00
---	--------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

vendita immobiliare non soggetta a I.V.A.

**Lotto: 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: B.**

**industriale sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

Note: Trattasi di appezzamento di terreno costituito da area edificabile per insediamenti produttivi. L'accesso avviene con ingresso indipendente da via privata oggetto del "Corpo B1". Sull'area insiste piccola costruzione in legno ad uso ricovero attrezzi agricoli.

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria CISANO BERGAMASCO, foglio 9, particella 6812, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 2409, reddito dominicale: € 14,93, reddito agrario: € 13,69

Derivante da: Frazionamento (del 21/03/2019 - protocollo n. BG 0033779) del mappale 6590 originario e oggetto di pignoramento

Confini: vedasi estratto mappa allegato

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 13, particella 6813, indirizzo via Torchio s.n., piano Terra, comune CISANO BERGAMASCO, categoria C/2, classe 3, consistenza 15 mq., superficie 17 mq., rendita € 33,31

Derivante da: Costituzione del 03/04/2019 - protocollo n. BG 0041674, in atti dal 04/04/2019 - associato al Tipo Mappale con protocollo BG 0040268 del 01/04/2019 ( n. 40268.1/2019)

Confini: vedasi estratto mappa allegato

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

L'identificazione catastale (prima dell'aggiornamento eseguito dallo scrivente) corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Il mappale 6812 è stato dallo scrivente frazionato dall'originario mappale 6590 in quanto il Piano di Governo del Territorio ha inserito tale area in zona edificabile per insediamenti produttivi di completamento.

**Identificativo corpo: B1.**

**sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, via Torchio s.n.**

Note: Trattasi di striscia di terreno adibito a strada privata

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria CISANO BERGAMASCO, foglio 9, particella 6595, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 488, reddito dominicale: € 3,02, reddito agrario: € 2,77

Derivante da: frazionamento in data 12/01/2012 - protocollo n. BG 0006576

Confini: vedasi estratto mappa allegato

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria CISANO BERGAMASCO, foglio 9, particella 6811, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 410, reddito dominicale: € 2,54, reddito agrario: € 2,33

Derivante da: Frazionamento del 04/01/2019 - protocollo n. BG 0040268

Confini: vedasi estratto mappa allegato

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

L'identificazione catastale del mappale 6595 corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento. I mappali 6810 e 6817 corrispondono a quanto resta del mappale 6590 dopo il frazionamento dello stesso. Il mappale 6811 è risultato dal frazionamento del mappale originario 6590 indicato nell'atto di pignoramento

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appezamento di terreno in parte edificabile ed in parte con vincolo paesistico ambientale a verde

**Caratteristiche zona**: periferica normale

**Area urbanistica**: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona**: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

**Servizi offerti dalla zona**: ospedale a circa 7 Km. (Ponte San Pietro) (buono), supermercato (buono), farmacia (buono), scuole primaria e secondaria di primo grado (buone), asili (buone)

**Caratteristiche zone limitrofe**: miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi**: no.

**Attrazioni paesaggistiche**: no.

**Attrazioni storiche**: no.

**Principali collegamenti pubblici**: treno (stazione di Cisano Caprino Bergamasco) 1,5 km, fermata autobus Cisano Bergamo 1,5 km.

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **industriale** di cui al corpo **B**

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, con destinazione ad insediamenti produttivi di completamento.

L'appezzamento misura circa 2410 mq. di superficie e su di esso insiste un piccolo fabbricato in legno ad uso ripostiglio per attrezzi (mappale C.E.U. n. 6813).

Superficie complessiva di circa mq **2.410,00**

il terreno risulta di forma poligono irregolare, vagamente un rettangolo ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argilloso

Sistemazioni agrarie prato

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee erba

Colture arboree no

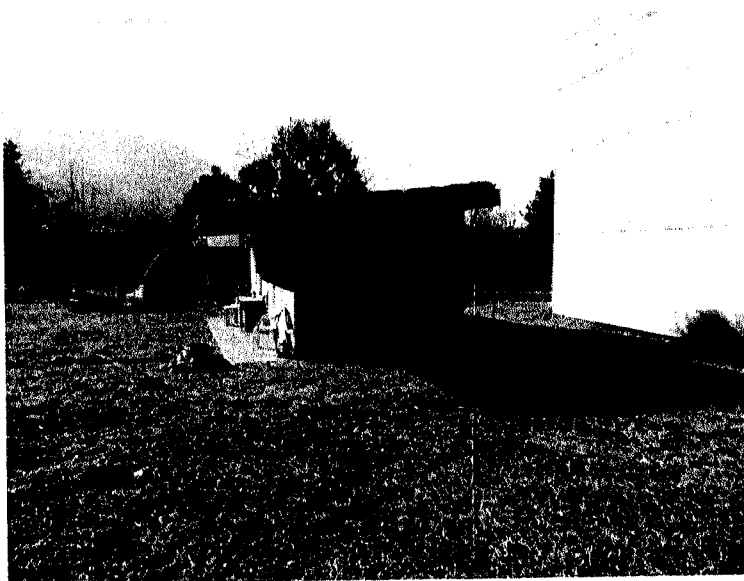
Selvicolture no

**Stato di manutenzione generale**: sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile**: Condizioni sufficienti per l'uso a cui è attualmente destinato

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico riguarda il piccolo ripostiglio di cui al mappale 6813



Descrizione: di cui al corpo **B1**

Trattasi di strisce di terreno adibite a strada privata

Superficie complessiva di circa mq **900,00**

il terreno risulta di forma poligono irregolare ed orografia leggermente inclinato

Tessitura prevalente in parte asfalto ed in parte terreno battuto

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Per quanto riguarda il mappale 6595 le condizioni sono discrete per l'uso (strada privata) a cui è destinata la striscia di terreno.

Per quanto riguarda il mappale 6811 le condizioni sono mediocri per l'uso (strada privata) a cui è destinata la striscia di terreno, in quanto parte della stessa risulta sconnessa al transito carrabile e pedonale .

**Impianti (conformità e certificazioni)**



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**industriale sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

**Numero pratica: 60/2004 del 24/05/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione fabbricato accessorio ad uso deposito attrezzi agricoli e recinzione di area

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/05/2004 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: B.**

**industriale sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piccolo fabbricato in legno (mappale 6813) è stato realizzato (o comunque, essendo prefabbricato, posato in sito) di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato. Insistono sull'area anche una tettoia ed una serra, non autorizzate, ma trattasi di costruzioni estremamente precarie, rimovibili in qualsiasi momento e senza spese.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: maggiori dimensioni in lunghezza ed in larghezza per circa 8 mq. di maggiore superficie rispetto a quanto autorizzato (mq. 9,00)

<u>Oneri di regolarizzazione</u>	
<u>SCIA IN SANATORIA</u>	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B1.**

**sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, via Torchio s.n.**

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



## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: B.****industriale sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione D.C.C. n. 19 del 28/06/2013 - Rettifica D.C.C. n. 30 del 13/12/2013
Ambito:	insediamenti produttivi di completamento
Norme tecniche di attuazione:	art. 42 Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	50% della superficie fondiaria
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	10,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1.190 mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Identificativo corpo: B1.****sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, via Torchio s.n.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione D.C.C. n. 19 del 28/06/2013 - Rettifica D.C.C. n. 30 del 13/12/2013
Ambito:	strada
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?	Le due strisce di terreno di cui ai mappali 6595 e 6811 sono adibite a uso strada privata e saranno assegnate in comproprietà con l'attuale proprietà [redacted], in quanto a servizio anche di altre unità immobiliari non comprese nel pignoramento
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0
Rapporto di copertura:	0
Altezza massima ammessa:	0
Volume massimo ammesso:	0
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: B.**

**industriale sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, VIA TORCHIO s.n.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Lo scrivente procede in sede di perizia ad eseguire la pratica di aggiornamento catastale

**Identificativo corpo: B1.**

**sito in Cisano Bergamasco (BG) CAP: 24034, via Torchio s.n.**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 910.400; Importo capitale: € 504.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO TRIBUNALE DI BERGAMO; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/01/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B e B1**

## 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: B**

**industriale sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.**

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico

**Identificativo corpo: B1**

**sito in Cisano Bergamasco (BG), via Torchio s.n.**

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: B**

**industriale sito in Cisano Bergamasco (BG), via Torchio s.n.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): no**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù di acquedotto consistente in una condotta d'acqua**

sotterranea proveniente dalla sorgente sita sul mappale 6810 e transitante all'incirca sull'asse est-ovest del mappale 6812 qui in oggetto. La servitù è per realizzazione e destinazione della proprietà attuale. La condotta non è nella disponibilità del mappale 6812 qui in oggetto.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** no

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

**Identificativo corpo:** B1

sito in Cisano Bergamasco (BG), via Torchio s.n.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** no

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - no

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Le due strisce di terreno di cui ai mappali 6595 e 6811 sono adibite a uso strada privata e saranno assegnate in comproprietà con l'attuale proprietà (OMISSIS) in quanto a servizio anche di altre unità immobiliari non comprese nel pignoramento. Servitù di acquedotto consistente in una condotta d'acqua sotterranea proveniente dalla sorgente sita sul mappale 6810 e transitante all'incirca sull'asse nord-sud del mappale 6595 qui in oggetto. La servitù è per realizzazione e destinazione della proprietà attuale. La condotta non è nella disponibilità del mappale 6595 qui in oggetto.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** no

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** B

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Non si considera il valore commerciale del piccolo fabbricato (mappale 6813), in quanto di limitate dimensioni e di valore insignificante, ma bensì del valore del mappale 6812 considerato come area edificabile nel suo complesso

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area edificabile	sup reale netta	2.410,00	1,00	2.410,00
		<b>2.410,00</b>		<b>2.410,00</b>

**Identificativo corpo:** B1

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

strisce di terreno non edificabili con superficie di circa 900,00 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
strada privata	sup reale netta	900,00	1,00	900,00
		<b>900,00</b>		<b>900,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non è attuabile la divisibilità dei beni.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: B**  
industriale sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: B1**  
sito in Cisano Bergamasco (BG), via Torchio s.n.  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima.  
La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CISANO BERGAMASCO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. - Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 130,00 Euro /mq. per l'area inserita in ambito produttivo.

10,00 Euro / mq. per l'area adibita a strada privata;

Altre fonti di informazione: Perizia di Stima del Comune di Cisano Bergamasco per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini I.M.U. per l'anno 2018 (protocollo n. 4634 del 05/04/2018).

**12.3 Valutazione corpi:****B. industriale**

**Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 313.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area edificabile	2.410,00	€ 130,00	€ 313.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 313.300,00
Valore corpo			€ 313.300,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 313.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 313.300,00

**B1.**

Cisano Bergamasco (BG), VIA TORCHIO s.n.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
strada privata	900,00	€ 10,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.000,00

Valore corpo	€ 9.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	industriale	2.410,00	€ 313.300,00	€ 313.300,00
B1		900,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 318.800,00  
 Valore diritto e quota € 318.800,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 318.800,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

vendita immobiliare non soggetta a I.V.A.

**Allegati**

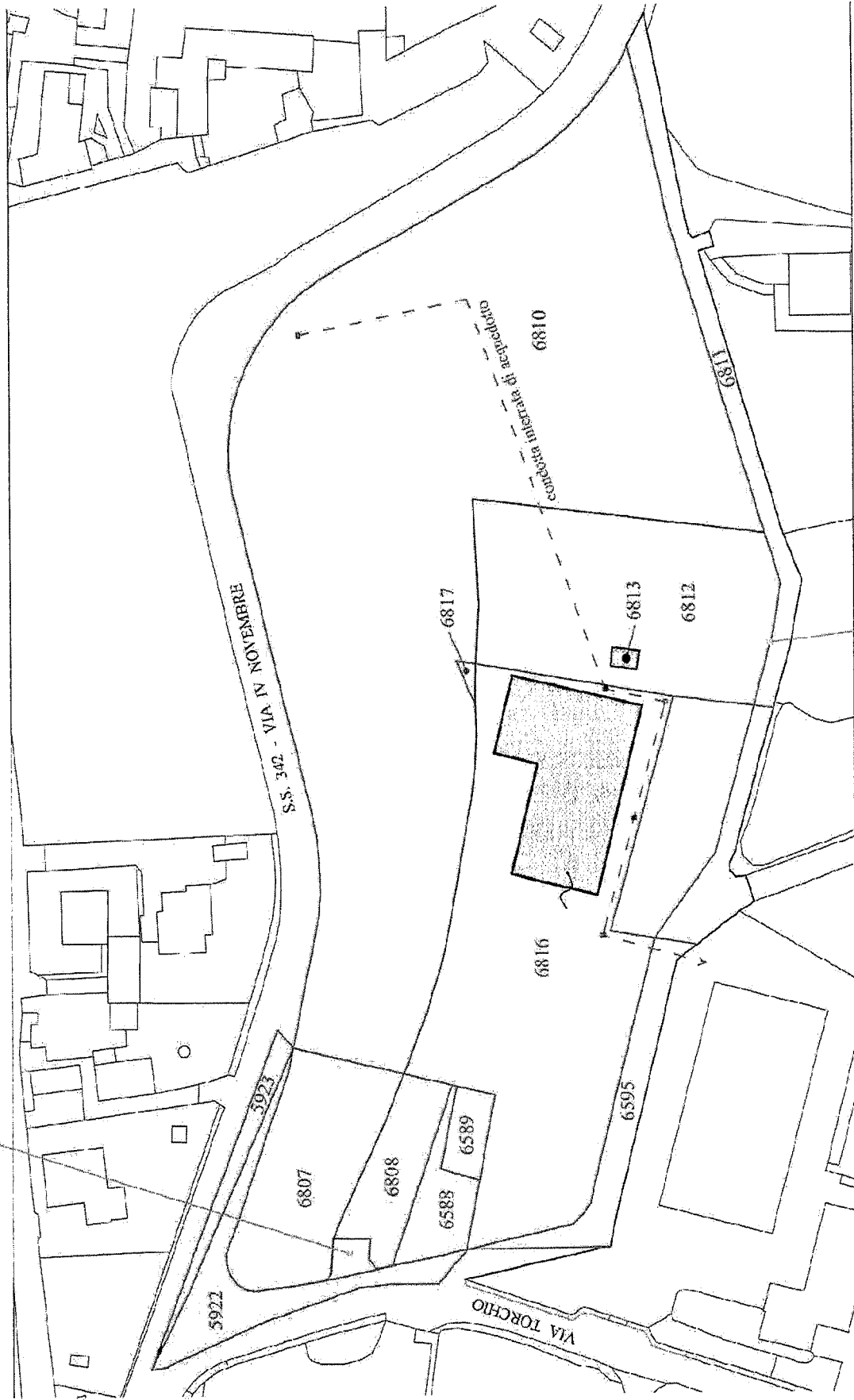
- fotografie da pag. 1 a pag. 5
- planimetria d'insieme a pag. 6
- estratto Piano di Governo del Territorio a pag. 7
- estratto mappa catastale a pag. 8
- planimetrie catastali a pag. 9 e 10
- visure catastali da pag. 11 a pag. 17
- Certificato di Destinazione Urbanistica da pag. 18 a pag. 21

05-05-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Abele Morelli**

# PLANIMETRIA D' INSIEME

accesso carrabile  
esistente



accesso carrabile  
esistente



INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO art. 42

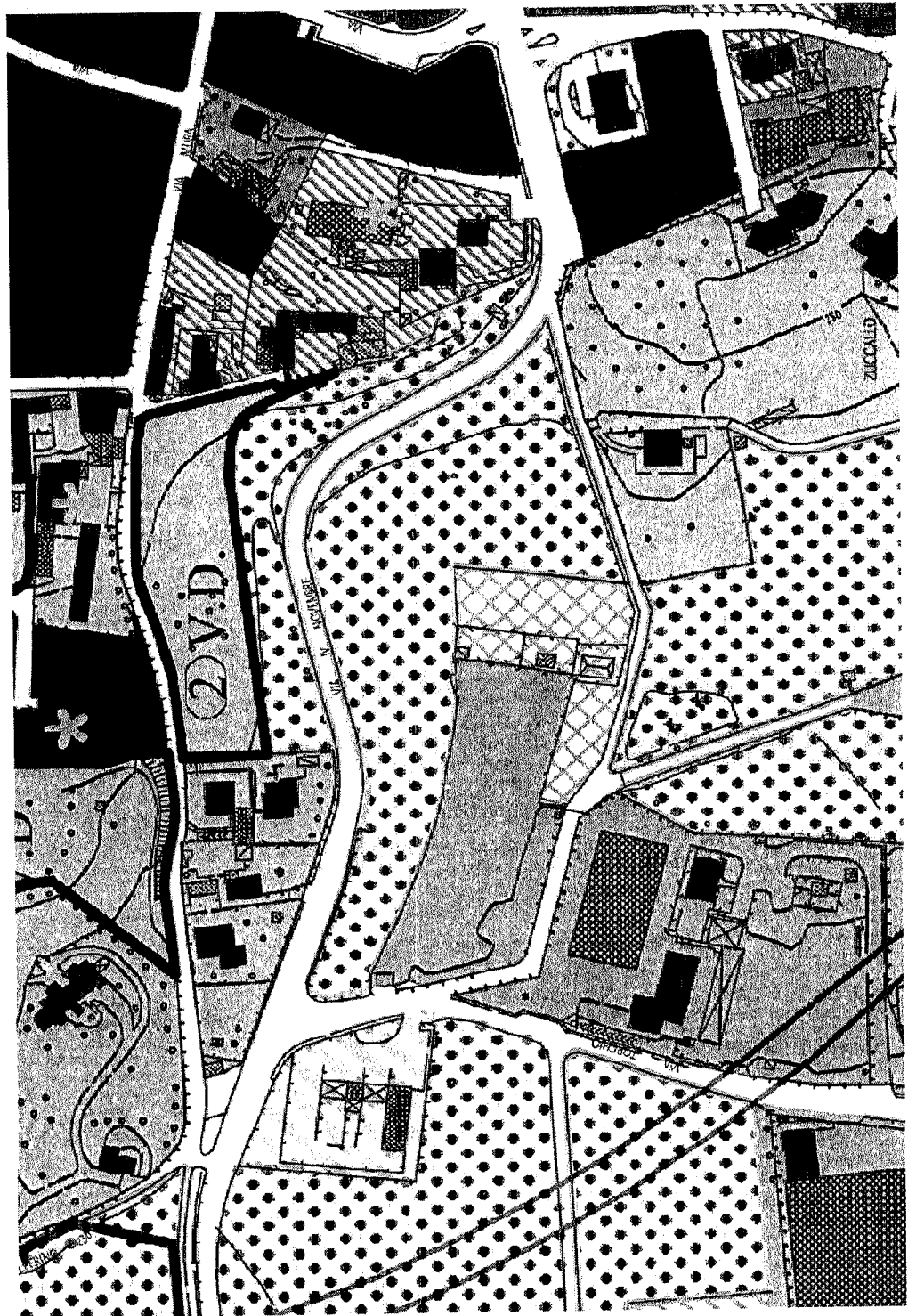


INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONFERMATI art. 42



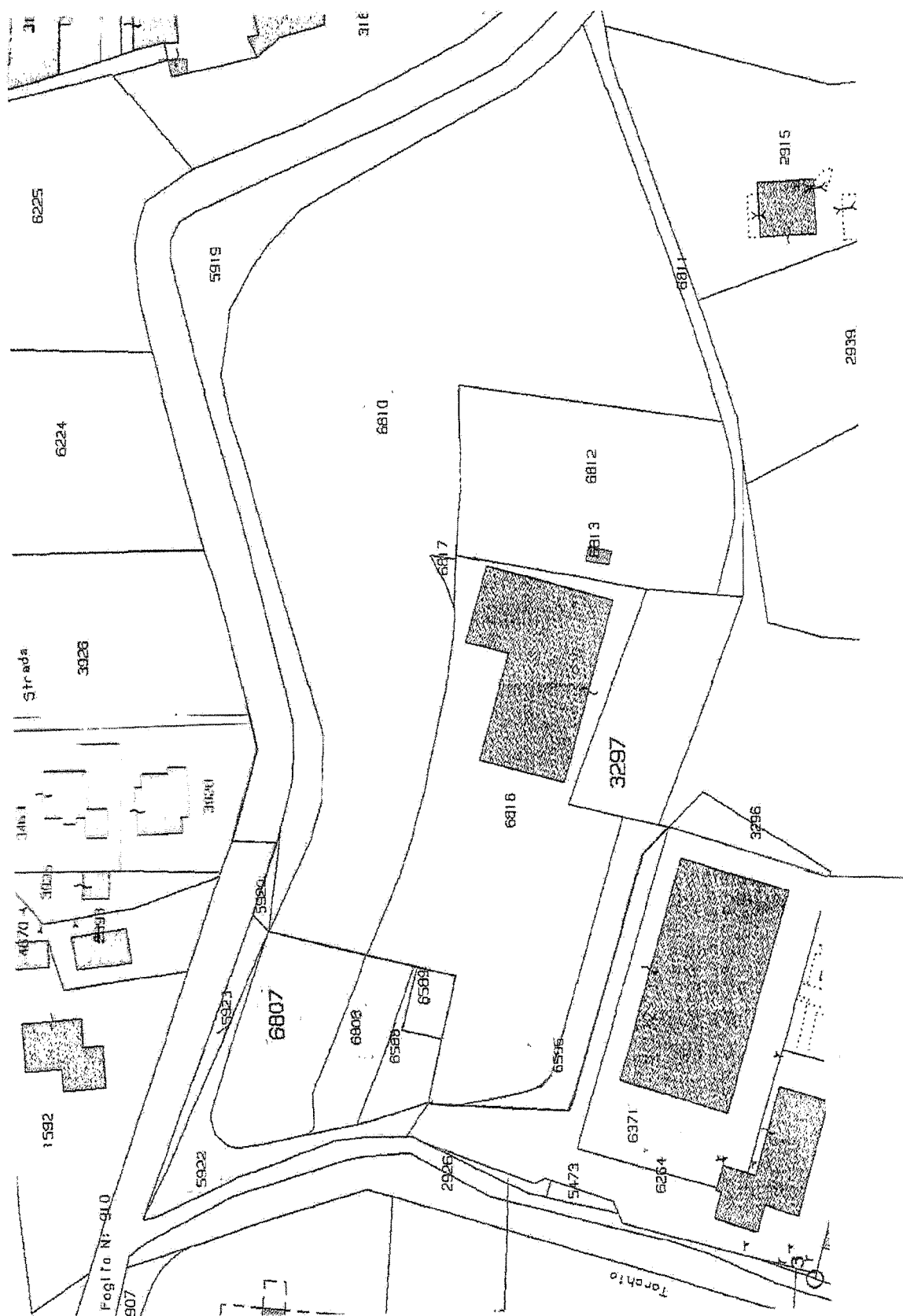
VERDI DI FILTRO PAESISTICO E AMBIENTALE art. 58

### ESTRATTO P.G.T.

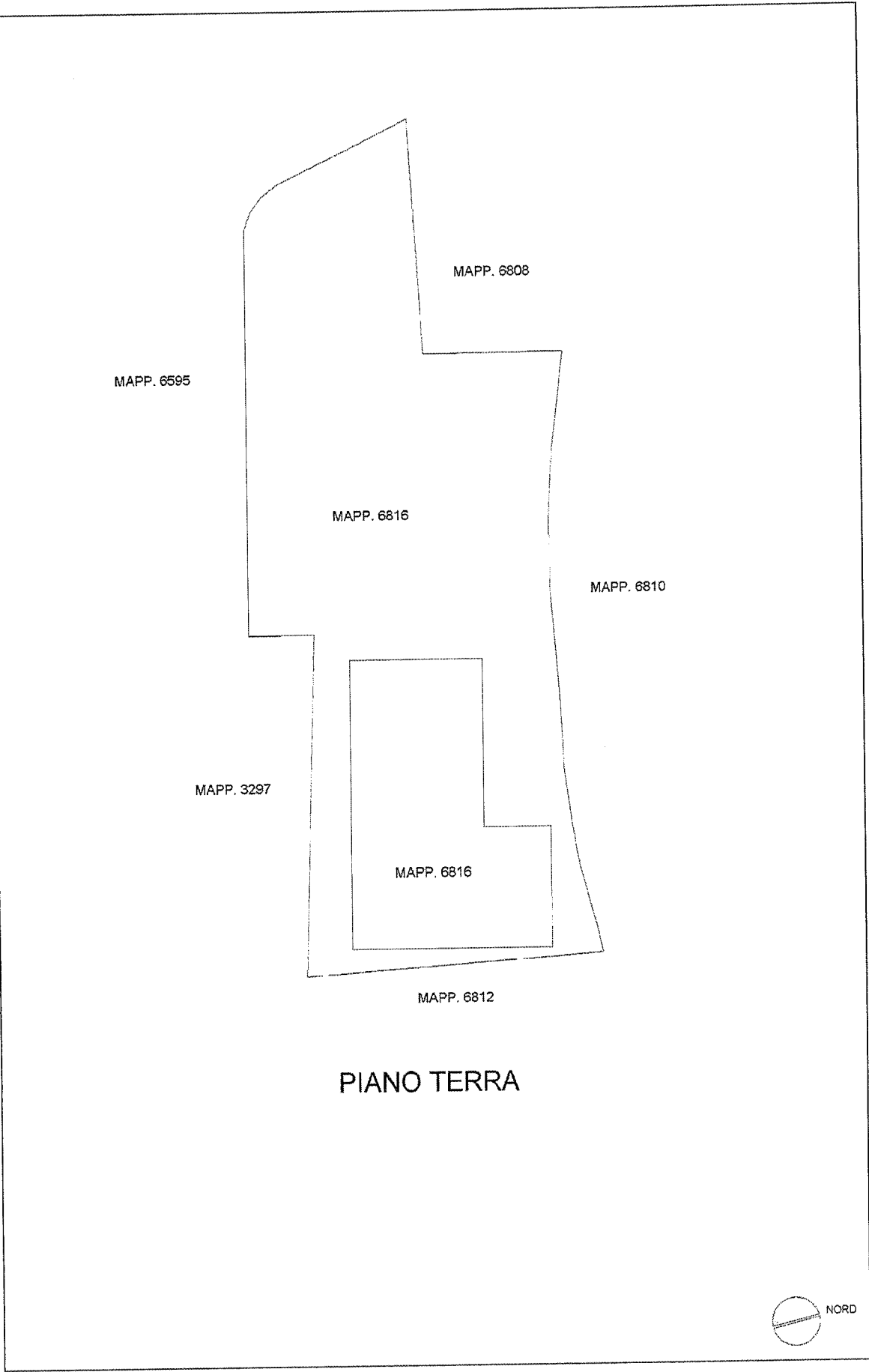




ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE A FOGLI 12 E 13 UNIFICATI



<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da: <b>Marelli Abele</b>	Iscritto all'albo: <b>Geometri</b>	Prov. Bergamo	N. <b>1850</b>
Comune di <b>Cisano Bergamasco</b>	Foglio: <b>13</b>	Particella: <b>6813</b>	Protocollo n. _____	del _____
Sezione: _____		Tipo Mappale n. <b>40268</b> del <b>01/04/2019</b> Scala <b>1 : 500</b>		
Dimostrazione grafica del subaltus				



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cisano Bergamasco  
Via Torchio \_\_\_\_\_ div. 7

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 13  
Particella: 6813  
Subalterno:

Compilata da:  
Morelli Abele  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 1850

Scheda n. 1      Scala 1:200

mapp. 6812

mapp. 6812



mapp. 6812

mapp. 6812

PIANTA PIANO TERRA

H.M. 2.20



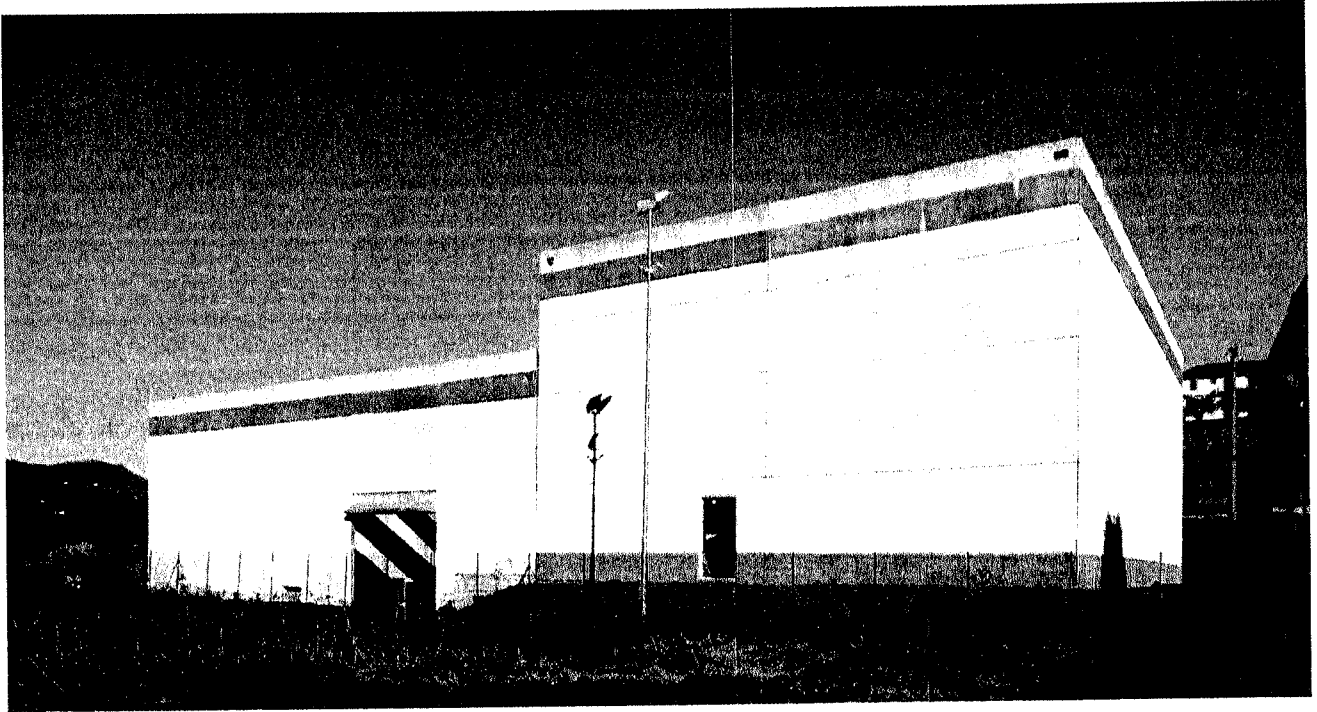


FOTO 1 - VISTA DA SUD DEL FABBRICATO NON ULTIMATO (mappale 6816)

FOTO 2 - VISTA INTERNA DEL FABBRICATO NON ULTIMATO (mappale 6816)

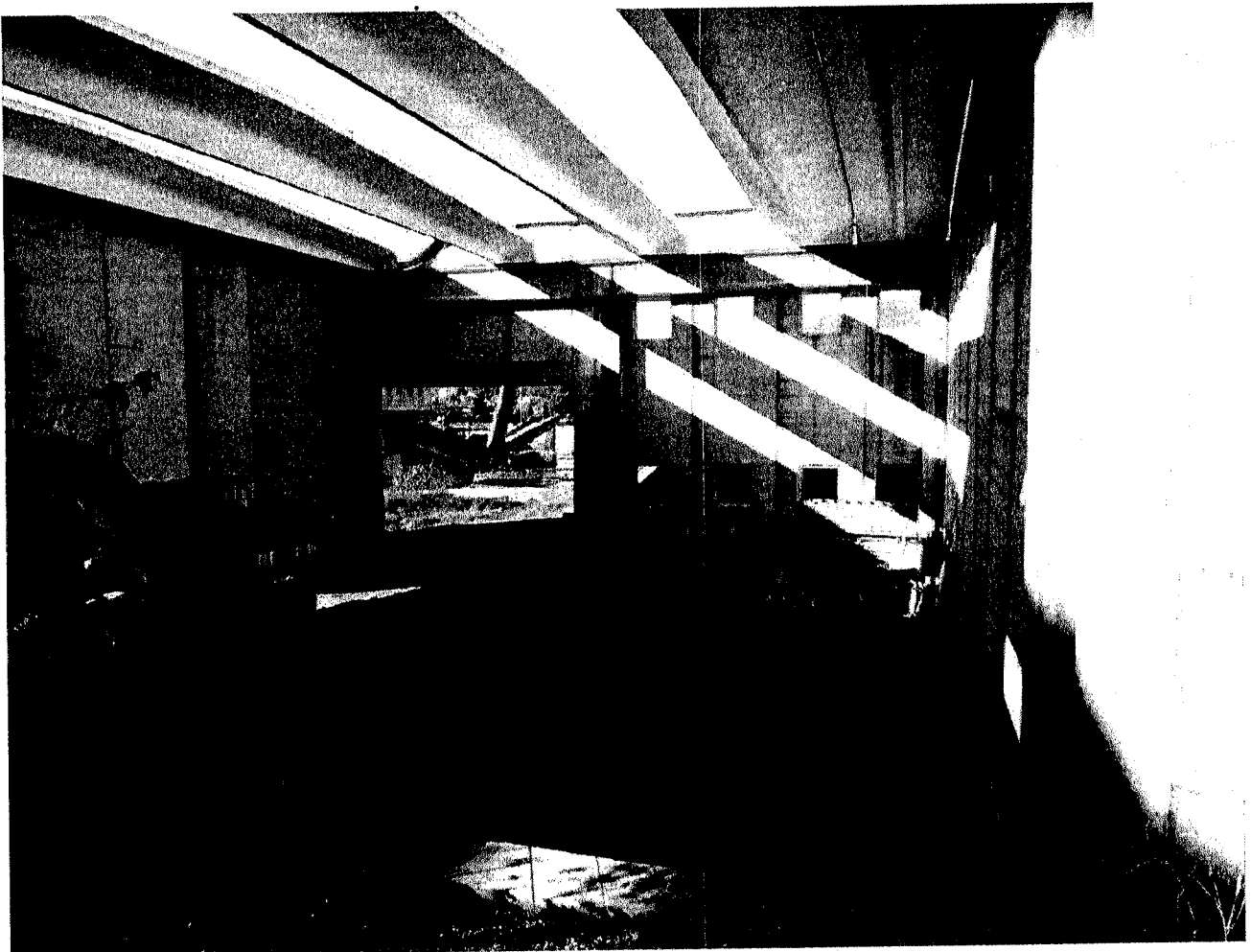
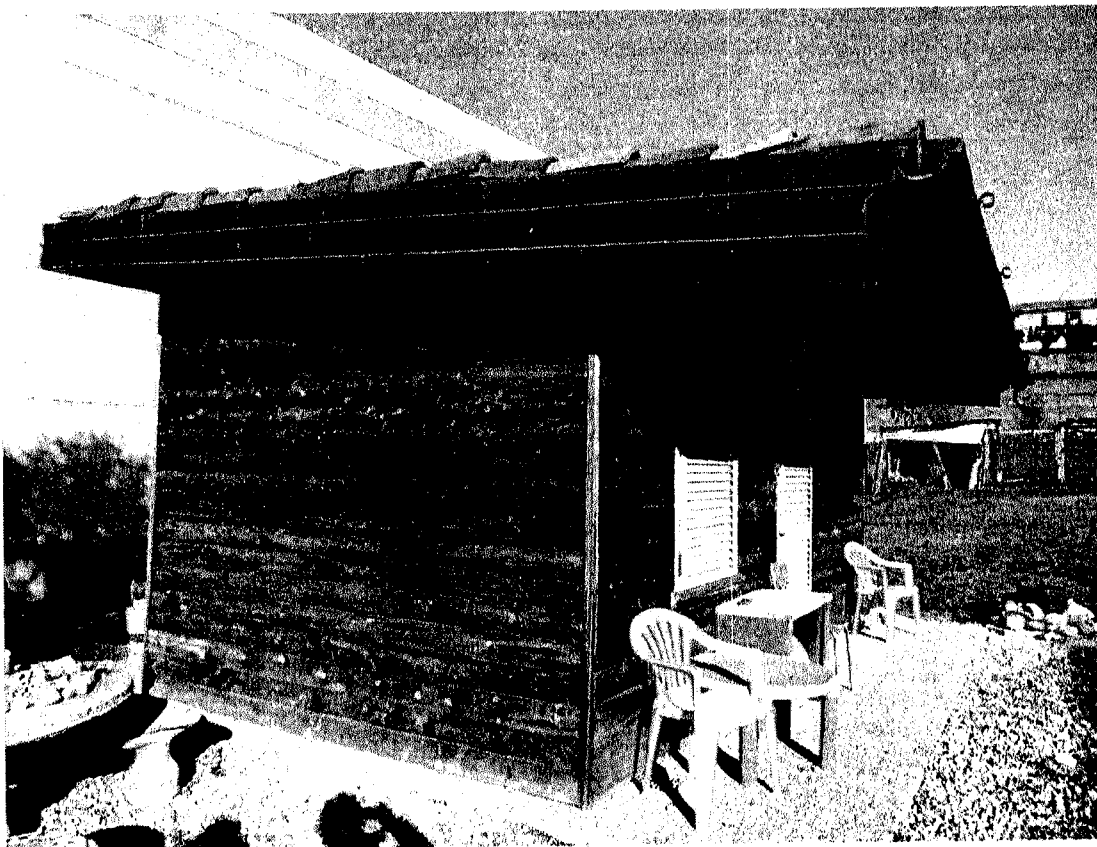




FOTO 3 - VISTA INTERNA DEL FABBRICATO NON ULTIMATO (mappale 6816)

FOTO 4 - VISTA DEL RIPOSTIGLIO ATTREZZI (mappale 6813)



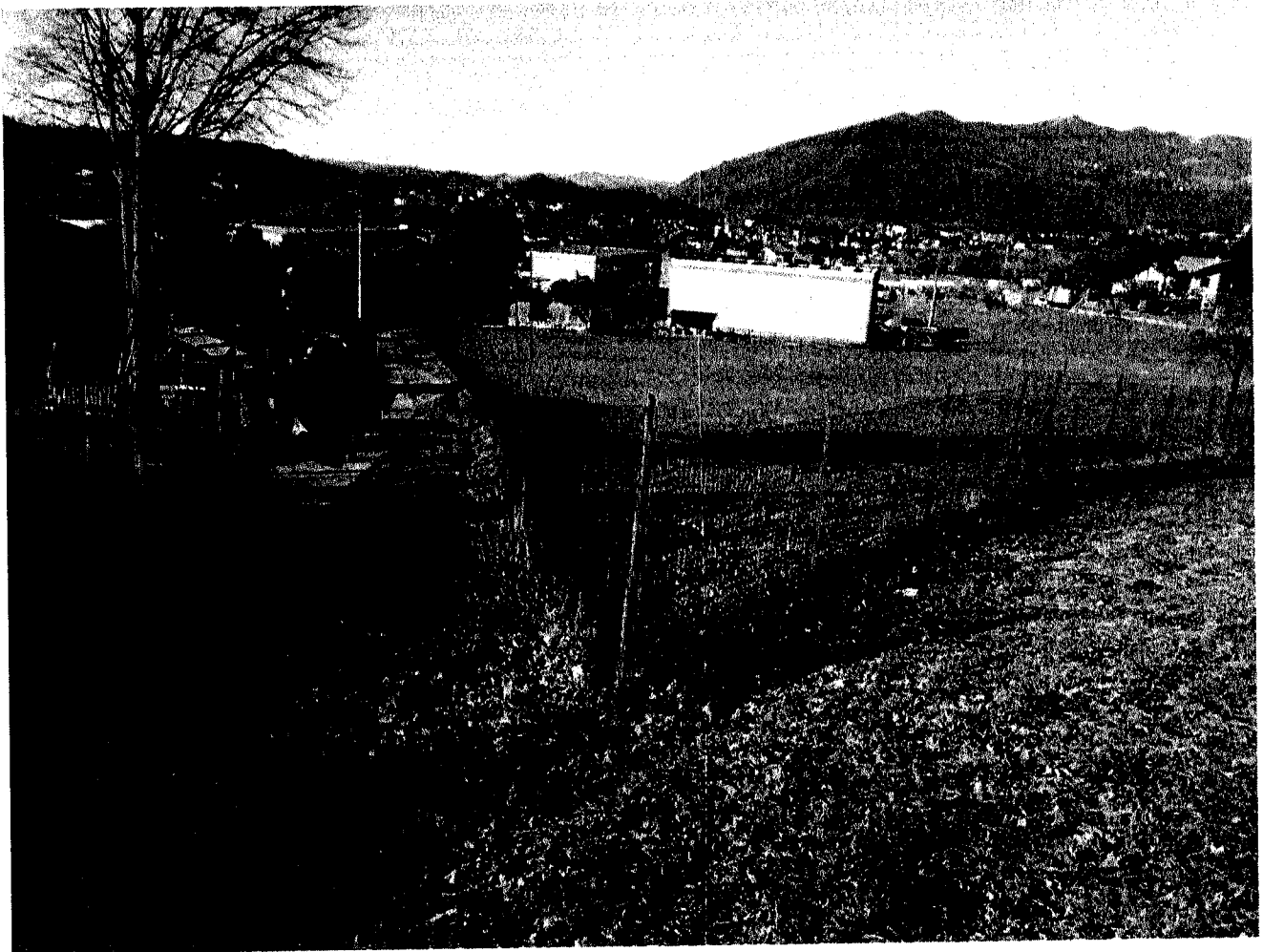


FOTO 5 - VISTA DELL'INTERO COMPLESSO DAL VERTICE EST (sulla sinistra la strada privata mappale 6811)

FOTO 6 - VISTA DELL'INTERO COMPLESSO DALLA S.S. 342 (LATO NORD - VIA IV NOVEMBRE)

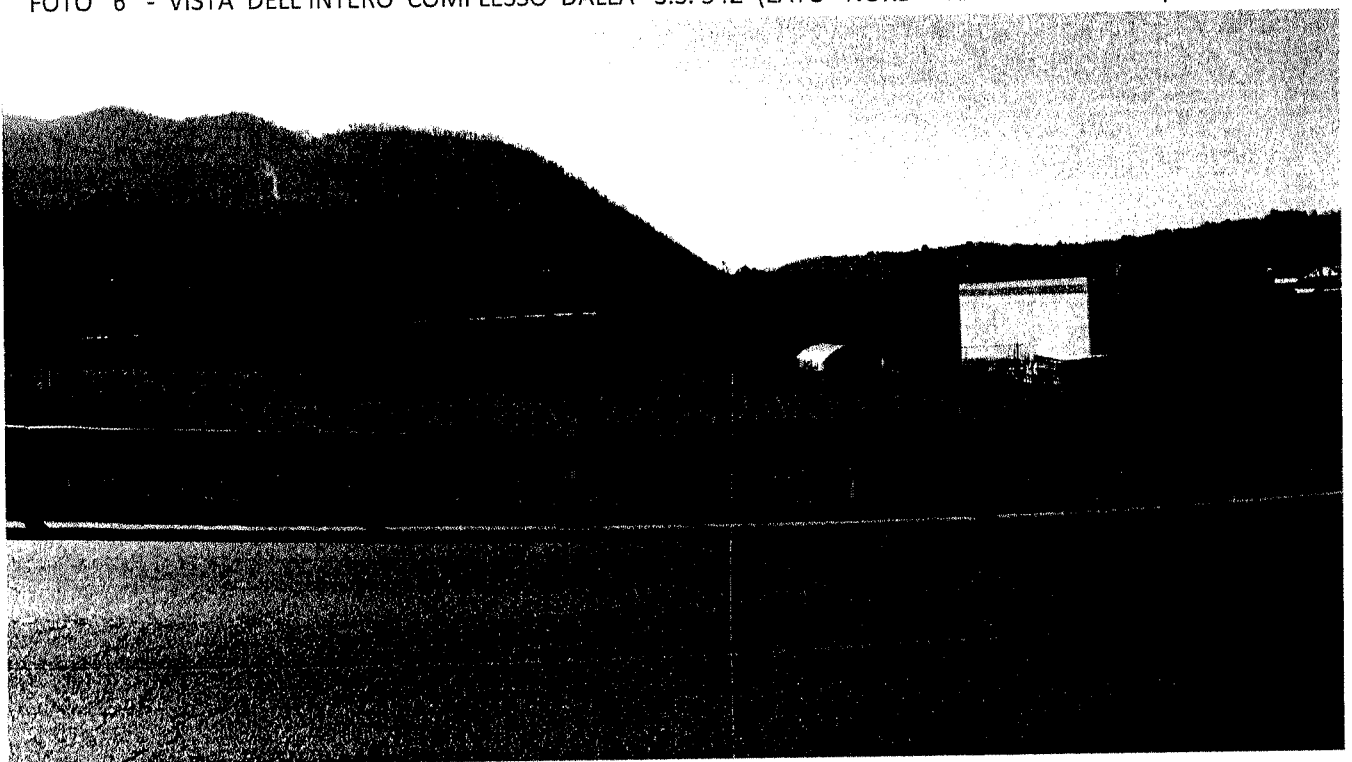




FOTO 7 - VISTA DEL MAPPALE 6810 DALLA STRADA PRIVATA (LATO SUD)

FOTO 8 - VISTA DELL'INGRESSO AL MAPPALE 6812 (LATO SUD)





FOTO 9 - VISTA DELL'INGRESSO SU VIA TORCHIO ( MAPPALE 6808 - LATO OVEST)

FOTO 10 - VISTA DELL'INTERO COMPLESSO DALLA VIA TORCHIO (LATO OVEST)

